

# DEGI GERMAN BUSINESS

Jahresbericht  
zum 30. Juni 2014





# Gremien und Eigenkapitalausstattung

---

## Kapitalanlagegesellschaft

Aberdeen Asset Management

Deutschland AG

Bettinastraße 53–55

60325 Frankfurt am Main

Telefon 069 768072-0

Telefax 069 768072-499

E-Mail: [info.germany@aberdeen-asset.com](mailto:info.germany@aberdeen-asset.com)

Internet: [www.aberdeen-asset.de](http://www.aberdeen-asset.de)

Handelsregister: HRB 96527

Amtsgericht Frankfurt am Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

per 30. September 2013:

10.300.000,00 EUR

Haftendes Eigenkapital

per 30. September 2013:

23.143.457,44 EUR

(Stammkapital und offene Rücklagen)

Gründung: 23. Oktober 1972

## Gesellschafter

Aberdeen Investments Limited,

London (94 %)

Platin 230. GmbH & Co. Verwaltungs KG,

Frankfurt am Main (6 %)

## Depotbank

Commerzbank AG

Kaiserplatz

60311 Frankfurt am Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

per 31. Dezember 2013:

1.630 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital gemäß § 10 KWG

per 31. Dezember 2013:

27.984 Mio. EUR

## Aufsichtsrat

### Andrew Laing

Vorsitzender

Deputy Chief Executive der

Aberdeen Asset Management Gruppe, London

### Andrew Smith (bis 31. Dezember 2013)

Stellvertretender Vorsitzender

Global Head of Property der

Aberdeen Asset Management Gruppe, London

### Hans Benenga

Head of Business Development – Europe der

Aberdeen Asset Management Gruppe, Nootrop

### Gordon Brough

General Counsel and Deputy Head of Risk der

Aberdeen Asset Management Gruppe, London

### Rüdiger Päsler

Rechtsanwalt, Hamburg

### Anne Richards

Chief Investment Officer der

Aberdeen Asset Management Gruppe, Edinburgh

### Pertti Vanhanen (ab 1. Januar 2014)

Group Head of Property der

Aberdeen Asset Management Gruppe, London

## Vorstand

### Dr. Hartmut Leser

Vorstandsvorsitzender

Director (Beiratsmitglied)

Steinfort Fund of Funds SICAV-FIS, Luxemburg

### Michael Determann

Mitglied des Sachverständigenausschusses der

Pfungstädter Brauerei Hildebrand GmbH & Co. KG

### Fabian Klingler

## Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Frankfurt am Main

---

## Sachverständigenausschuss

### **Dipl.-Ing. Jürgen Rath**

Chartered Surveyor

Vorsitzender

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Frankfurt am Main

### **Dipl.-SV Reinhard Möller**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
München

### **Dr.-Ing. Hendrik Rabbel**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Braunschweig

# Auf einen Blick

## Kennzahlen DEGI GERMAN BUSINESS zum 30. Juni 2014

<b>Kennzahlen zum Stichtag:</b>		
Fondsvermögen (netto)	<b>76,6</b>	Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (Verkehrswerte)	<b>70,8</b>	Mio. EUR
davon direkt gehalten	<b>70,8</b>	Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	<b>9</b>	
davon direkt gehalten	<b>9</b>	
davon im Bau/Umbau befindlich	<b>0</b>	
Auslandsanteil <sup>1)</sup>	<b>0,0</b>	%
Vermietungsquote		
am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete <sup>2)</sup>	<b>93,3</b>	%
am Stichtag auf Basis der Nettosollmiete	<b>93,8</b>	%
durchschnittlich <sup>3)</sup>	<b>93,0</b>	%
Liquiditätsquote	<b>10,2</b>	%
Kreditquote nach § 80a Investmentgesetz (InvG)	<b>0,0</b>	%
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum:</b>		
Ankäufe von Objekten	<b>0</b>	
Verkäufe von Objekten	<b>6</b>	
davon abgegangen	<b>5</b>	
Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertragssausgleich) <sup>4)</sup>	<b>0,0</b>	Mio. EUR
Anlageerfolg <sup>5)</sup>		
für 1 Jahr	<b>-7,4</b>	%
für 3 Jahre p. a.	<b>-8,5</b>	%
für 5 Jahre p. a.	<b>-5,5</b>	%
seit Auflegung p. a.	<b>-2,1</b>	%
Total Expense Ratio (TER) <sup>6)</sup>	<b>0,96</b>	%
Transaktionsabhängige Vergütung <sup>7)</sup>	<b>1,08</b>	%
Auszahlung am <sup>8)</sup>	<b>26. Februar 2014</b>	
Auszahlung je Anteil	<b>27,5000</b>	EUR
Auszahlung am <sup>8)</sup>	<b>28. Mai 2014</b>	
Auszahlung je Anteil	<b>9,5000</b>	EUR
Ausschüttung/Auszahlung am	<b>27. Oktober 2014</b>	
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil	<b>1,2500</b>	EUR
einkommensteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Privatvermögen	<b>1,2500</b>	EUR
steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Privatvermögen	<b>100,00</b>	%
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen I <sup>9)</sup>	<b>1,2500</b>	EUR
steuerfreie zufließende Erträge in % des Betriebsvermögens I	<b>100,00</b>	%
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen II <sup>9)</sup>	<b>1,2500</b>	EUR
steuerfreie zufließende Erträge in % des Betriebsvermögens II	<b>100,00</b>	%
einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen III <sup>9)</sup>	<b>1,2500</b>	EUR
steuerfreie zufließende Erträge in % des Betriebsvermögens III	<b>100,00</b>	%
Rücknahmepreis bei einer Ankündigungsfrist von weniger als 23 Monaten	<b>26,00</b>	EUR
Rücknahmepreis bei Rückgabeankündigungsfrist von mindestens 23 Monaten <sup>10)</sup>	<b>28,89</b>	EUR
Ausgabepreis/Anteilwert	<b>28,89</b>	EUR
International Securities Identification Number (ISIN)	<b>DE000A0J3TP7</b>	
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	<b>A0J3TP</b>	

<sup>1)</sup> Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen.

<sup>2)</sup> Wesentliches Abgrenzungsmerkmal der Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmiete zur Vermietungsquote auf Basis der Nettosollmiete ist die explizite Berücksichtigung der Betriebskosten. Bei dieser Methode wird neben dem entgangenen Mietertrag für leer stehende Flächen auch ein Zuschlag für die anfallenden Betriebskosten berücksichtigt, die bei vermieteten Flächen auf den Mieter umgelegt werden können.

<sup>3)</sup> Die Durchschnittsquote wurde auf Basis der Bruttosollmiete errechnet.

<sup>4)</sup> Im Geschäftsjahre 2013/2014 (zwischen 1. Juli 2013 und 30. Juni 2014).

<sup>5)</sup> Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnung eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilschein Ausgabe berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) werden nicht berücksichtigt. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

<sup>6)</sup> Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die sogenannten Transaktionskosten und den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag.

<sup>7)</sup> Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Gesellschaft gemäß § 12 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen (De-)Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

<sup>8)</sup> Nähere Informationen zur Auszahlung im Rahmen der Fondsauflösung siehe Seite 17 und Seite 34.

<sup>9)</sup> Erläuterungen siehe Seite 35 ff.

<sup>10)</sup> Die vollständigen Regelungen zum Ausgabe- und Rücknahmepreis entnehmen Sie den Besonderen Vertragsbedingungen § 11.



# Inhalt

---

<b>Gremien und Eigenkapitalausstattung</b>	<b>3</b>	<b>Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien</b>	<b>28</b>
<b>Auf einen Blick</b>	<b>5</b>	<b>Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen (Vermögensaufstellung, Teil II)</b>	<b>29</b>
<b>Tätigkeitsbericht</b>	<b>8</b>	<b>Erläuterungen zur Vermögensaufstellung</b>	<b>30</b>
Aktuelle Eckdaten	8	<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	<b>31</b>
Entwicklung des DEGI GERMAN BUSINESS	9	<b>Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung</b>	<b>32</b>
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	11	<b>Verwendungsrechnung</b>	<b>33</b>
Immobilienmarktentwicklung Deutschland	11	<b>Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers</b>	<b>34</b>
Portfoliostruktur	12	<b>Steuerliche Hinweise für inländische Anleger</b>	<b>35</b>
Objektabgänge im Berichtszeitraum	16	<b>Besteuerungsgrundlagen</b>	<b>45</b>
Objektzugänge im Berichtszeitraum	16	<b>Zwischengewinn/EU-Zwischengewinn</b>	<b>49</b>
Vermietungssituation	16	<b>Verkaufsprospekt</b>	<b>51</b>
Leerstandskommentierung	16	<b>Allgemeine Vertragsbedingungen</b>	<b>89</b>
Desinvestitionsstrategie	16	<b>Besondere Vertragsbedingungen</b>	<b>95</b>
Fondsrendite	16	<b>Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln</b>	<b>102</b>
Entwicklung des Mittelaufkommens	17		
Liquidität	17		
Ausschüttung	17		
Risikomanagement	17		
Ausblick	17		
<b>Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung</b>	<b>18</b>		
<b>Entwicklung der Renditen</b>	<b>21</b>		
<b>Entwicklung des Fondsvermögens</b>	<b>22</b>		
<b>Zusammengefasste Vermögensaufstellung</b>	<b>24</b>		
<b>Immobilienverzeichnis (Vermögensaufstellung, Teil I)</b>	<b>25</b>		

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

im Geschäftsjahr 2013/2014 (1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014) hat die Wertentwicklung des DEGI GERMAN BUSINESS –7,4 %<sup>1)</sup> betragen.

Im letzten Geschäftsjahr (2012/2013) hat der Vorstand der Aberdeen Asset Management Deutschland AG beschlossen, die Verwaltung des DEGI GERMAN BUSINESS zum 20. November 2015 zu kündigen und den Fonds geordnet und transparent aufzulösen. Wir sehen dies als die beste Lösung an, um die Interessen der Anleger auch im Sinne der strikten Gleichbehandlung zu wahren. Durch die Kündigung des Verwaltungsmandates wird die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme und -ausgabe endgültig. Im Rahmen der Auflösung plant Aberdeen, in regelmäßigem Turnus Auszahlungen durchzuführen. Alle Anleger erhalten hierbei pro Anteilschein einen bestimmten Betrag zurück, gleichzeitig sinkt der Anteilpreis ihrer Anlage entsprechend. Die Höhe der Auszahlungen ist abhängig von der Veräußerung der verbleibenden Immobilien und der freien Liquidität des Sondervermögens.

Für die Veräußerung der Objekte des Sondervermögens wurde ein Verkaufsplan erstellt, der sämtliche Immobilien umfasst und die Veräußerung aller Immobilien bis spätestens November 2015 vorsieht. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2013/2014 (1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014) sind fünf Immobilien aus dem DEGI GERMAN BUSINESS abgegangen. Hierbei handelt es sich um die Immobilien

- Andernach, Koblenzer Straße, „Einkaufswelt Andernach“
- Berlin, Kurfürstendamm/Knesebeckstraße
- Düsseldorf, Hans-Böckler-Straße/Roßstraße, „Kennedyhaus“
- Hannover, Günther-Wagner-Allee 12, 14, 16, 16a
- Weimar, Ernst-Busse-Straße, „Classic Center Weimar“

Zum Berichtsstichtag befanden sich noch neun Immobilien im Bestand des Fonds. Die im Geschäftsjahr 2013/2014 verkaufte, aber bis 30. Juni 2014 noch nicht abgegangene Immobilie in Heidelberg ist im August 2014 abgegangen. Ebenfalls im August 2014 konnte die Immobilie in Hannover, Günther-Wagner-Allee 19–23 veräußert werden. Im Juli 2014 ist der Kaufvertrag für die Veräußerung der Einzelhandelsimmobilie in Saarbrücken unterschrieben worden; der Besitzübergang erfolgte im September 2014.

## Aktuelle Eckdaten des DEGI GERMAN BUSINESS

- Der DEGI GERMAN BUSINESS erzielte im Berichtszeitraum (1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014) ein Anlageergebnis von –7,4 %<sup>1)</sup>.
- Im Berichtszeitraum wurden sechs Immobilien aus dem Portfolio des DEGI GERMAN BUSINESS veräußert, von denen fünf bis 30. Juni 2014 abgegangen sind. Zum Berichtsstichtag befanden sich somit neun Immobilien im Bestand des Fonds, die alle im Direkteigentum gehalten werden.
- Das Netto-Fondsvermögen wies zum 30. Juni 2014 eine Höhe von 76,6 Mio. EUR auf.
- Zum Stichtag waren unverändert 100,0 % des Verkehrswertvolumens der Immobilien in Deutschland investiert.
- Die Vermietungsquote des DEGI GERMAN BUSINESS lag zum Stichtag 30. Juni 2014 bei 93,3 % (berechnet auf Basis der Bruttosollmiete).
- Der DEGI GERMAN BUSINESS wies zum 30. Juni 2014 eine Liquiditätsquote von 10,2 % auf.
- Die Gesamtauszahlung am 27. Oktober 2014, bestehend aus Ertragsausschüttung und Substanzausschüttung, beträgt 1,2500 EUR je Anteil.

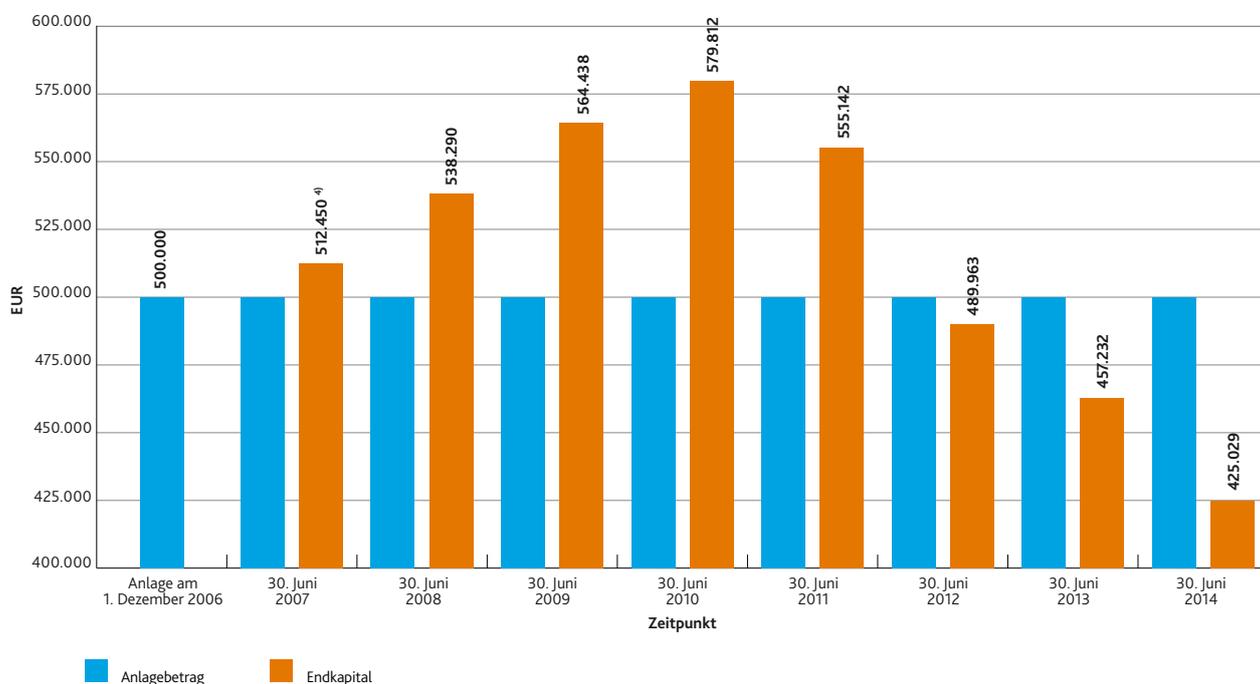
---

<sup>1)</sup> Berechnungsmethode siehe Seite 5, Fußnote 5.

## Entwicklung des DEGI GERMAN BUSINESS Fondseckdaten

		30. Juni 2014	30. Juni 2013	30. Juni 2012	30. Juni 2011
Immobilien	Mio. EUR	70,8	242,7	317,7	380,3
Liquiditätsanlagen	Mio. EUR	7,8	25,2	24,3	33,4
Sonstige Vermögensgegenstände	Mio. EUR	13,2	13,2	14,8	13,7
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	Mio. EUR	-15,2	-88,2	-132,8	-166,6
<b>Fondsvermögen (netto)</b>	<b>Mio. EUR</b>	<b>76,6</b>	<b>192,9</b>	<b>224,0</b>	<b>260,8</b>
Anteilumlauf	Mio. Stück	2,7	2,7	2,7	2,7
Anteilwert/Ausgabepreis	EUR	28,89	72,78	84,49	98,38
Rücknahmepreis bei einer Ankündigungsfrist von weniger als 23 Monaten <sup>1)</sup>	EUR	26,00	65,50	76,04	88,54
Rücknahmepreis bei Rückgabekündigungsfrist von mindestens 23 Monaten <sup>1)</sup>	EUR	28,89	72,78	84,49	98,38
Ausschüttung/Auszahlung je Anteil	EUR	1,2500	1,5000	2,5000	2,5500
Tag der Ausschüttung		27. Oktober 2014	30. Oktober 2013	30. Oktober 2012	27. Oktober 2011
Ertragsschein-Nr.		11 <sup>3)</sup>	8 <sup>2)</sup>	6	5

## Wertentwicklung eines Anlagebetrags in Höhe von 500.000 EUR seit Auflegung



<sup>1)</sup> Seit 1. Januar 2011 gelten neue Rücknahmebestimmungen.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A0J3TP7 / Wertpapier-Kennnummer (WKN): A0J3TP

<sup>2)</sup> Die Ertragsschein-Nummer 7 wurde der am 25. April 2013 stattgefundenen Auszahlung zugeteilt. Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche Auszahlung.

<sup>3)</sup> Die Ertragsschein-Nummern 9 und 10 wurden den am 26. Februar und 28. Mai 2014 stattgefundenen Auszahlungen zugeteilt. Bei diesen Auszahlungen handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens möglichen Auszahlungen.

<sup>4)</sup> Wertentwicklung im Rumpf-Geschäftsjahr 2006/2007 vom 1. Dezember 2006 (Tag der Auflegung des DEGI GERMAN BUSINESS) bis 30. Juni 2007 (7-Monats-Zeitraum).

---

Investitionsstandorte zum 30. Juni 2014



---

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im zweiten Quartal hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verschlechtert. Erstmals seit fünf Quartalen wurde mit  $-0,2\%$  eine negative Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) beobachtet, während die Entwicklung des BIP in der Eurozone stagnierte. Gründe hierfür liegen u. a. in der milden Witterung zu Jahresanfang mit dem damit einhergehenden unerwartet starken Wachstum ( $+0,7\%$  im ersten Quartal 2014). Auch der aktuelle ifo-Geschäftsklimaindex (August) hat sich gegenüber dem Vormonat verschlechtert – die Erwartungen für die nächsten sechs Monate fielen auf den niedrigsten Stand seit Dezember 2012. Dennoch gehen wir für das Gesamtjahr 2014 in Deutschland von einer im europäischen Vergleich überdurchschnittlichen Entwicklung aus.

Die Inflationsentwicklung betrug im August  $1,3\%$  und ist damit deutlich unterhalb des  $2\%$ -EZB-Ziels verblieben. Für 2014 ist auf Basis der ifo-Prognose ein weiteres Unterschreiten der Zielmarke wahrscheinlich.

## Immobilienmarktentwicklung Deutschland

In der ersten Jahreshälfte 2014 wurden rund 16,9 Mrd. EUR in gewerblich genutzte Immobilien in Deutschland investiert. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs um 3,8 Mrd. EUR oder  $29\%$ . Mit einem Gesamtvolumen von 8,2 Mrd. EUR ( $48,5\%$ ) findet weiterhin ein bedeutender Anteil der Investments (inkl. Portfolios) in den sieben großen Investmentzentren Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) statt – es ist jedoch vor allem im Einzelhandelsbereich auch ein deutlicher Trend in Richtung „B-Städte“ zu beobachten. Erstmals seit Ausbruch der Finanzkrise hat sich der Anteil internationaler Investoren im ersten Halbjahr wieder auf rund  $50\%$  erhöht. Der sektorale Schwerpunkt liegt ähnlich dem Gesamtjahr 2013 in der ersten Jahreshälfte bei Büro ( $41\%$ ), Einzelhandel ( $29\%$ ) und Logistikimmobilien ( $11\%$ ). Gemischt genutzte Immobilien ( $6\%$ ) und Andere ( $13\%$ ) vervollständigen das Bild.

Vor allem Büroimmobilien in den BIG 7 haben sich im Laufe des Jahres weiter verteuert – in allen Städten fand ein Rückgang der Nettoanfangsrenditen um zehn bis 20 Basispunkte auf jetzt  $4,6\%$  (aggregiert) statt. Im Einzelhandelsbereich sind vor allem die Preise für Shopping-Center weiter angestiegen, während im Highstreet-Bereich mit Renditen nahe  $4\%$  das weitere Wertsteigerungspotenzial begrenzt ist.

Nachdem in den vergangenen Jahren ein stetiger Rückgang der Büroflächenleerstände zu beobachten war, scheint aktuell der Wendepunkt erreicht. Während die Flächenfertigstellungen in den Jahren 2011–13 unterhalb von jeweils  $900.000\text{ m}^2$  lagen, werden 2014 voraussichtlich rund  $1.200.000\text{ m}^2$  fertiggestellt. Auch wenn hiervon nur ein relativ geringer Anteil spekulative Entwicklungen sind, wird ein entsprechender Angebotsdruck aufgebaut und eine weitere Reduktion der Leerstandsquoten unwahrscheinlicher.

## Portfoliostruktur

### Geografische Verteilung des Immobilienvolumens

Anteil am Verkehrswerte-Volumen

Region	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in EUR	Anzahl
Raum Hamburg	12,7	9.000.000,00	1
Deutschland sonstige	87,3	61.800.000,00	8

Stand: 30. Juni 2014

Die neun verbleibenden Immobilien des DEGI GERMAN BUSINESS befinden sich zumeist außerhalb der sogenannten BIG 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart).

### Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller vermieteten Mieteinheiten

Vertragsrestlaufzeit	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
bis 31.12.2014	3,2
1.1.2015 – 31.12.2015	33,9
1.1.2016 – 31.12.2016	4,8
1.1.2017 – 31.12.2017	18,2
1.1.2018 – 31.12.2018	3,1
1.1.2019 – 31.12.2023	28,7
nach 1.1.2024	8,1

Stand: 30. Juni 2014

Aufgrund der fortschreitenden Verkäufe ergibt sich zum Stichtag 30. Juni 2014 ein Schwerpunkt der Mietvertragsrestlaufzeiten im Kalenderjahr 2015. Hiervon ist jedoch ein Großteil auf die am Anfang des Geschäftsjahres 2014/2015 veräußerten Immobilien in Heidelberg und Hannover, Günther-Wagner-Allee 19–23 entfallen.

## Nutzungsarten der Fondsobjekte

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten

Nutzungsart	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
Büro	44,5
Handel/Gastronomie	15,6
Hotel	–
Industrie (Lager, Hallen)	31,6
Wohnen	0,8
Freizeit	–
Kfz	3,3
Andere	4,2

Stand: 30. Juni 2014

Aufgrund des Abgangs von fünf Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Struktur der Nutzungsarten verändert. Der Anteil von Handel/Gastronomie ist deutlich zurückgegangen, wohingegen der Anteil von Industrienutzung (Lager, Hallen) zugenommen hat.

## Größenklassen der Fondsobjekte

Anteil am Verkehrswerte-Volumen; ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien oder noch unbebauten Grundstücke.

Objektgröße in Mio. EUR	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in EUR	Anzahl
0 <= 10	55,9	39.600.000,00	7
10 <= 25	44,1	31.200.000,00	2
25 <= 50	–	–	–
50 <= 100	–	–	–
100 <= 150	–	–	–
150 <= 200	–	–	–
> 200	–	–	–

Stand: 30. Juni 2014

Die zum Ende des letzten Geschäftsjahres noch vorhandenen Immobilien in der Größenklasse 25 ≤ 50 Mio. EUR wurden vollständig veräußert. Die Mehrzahl der noch im Portfolio befindlichen Immobilien weist einen Verkehrswert von weniger als 10 Mio. EUR auf.

**Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienbestands  
(auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer)  
gestaffelt nach Verkehrswerte-Volumen**

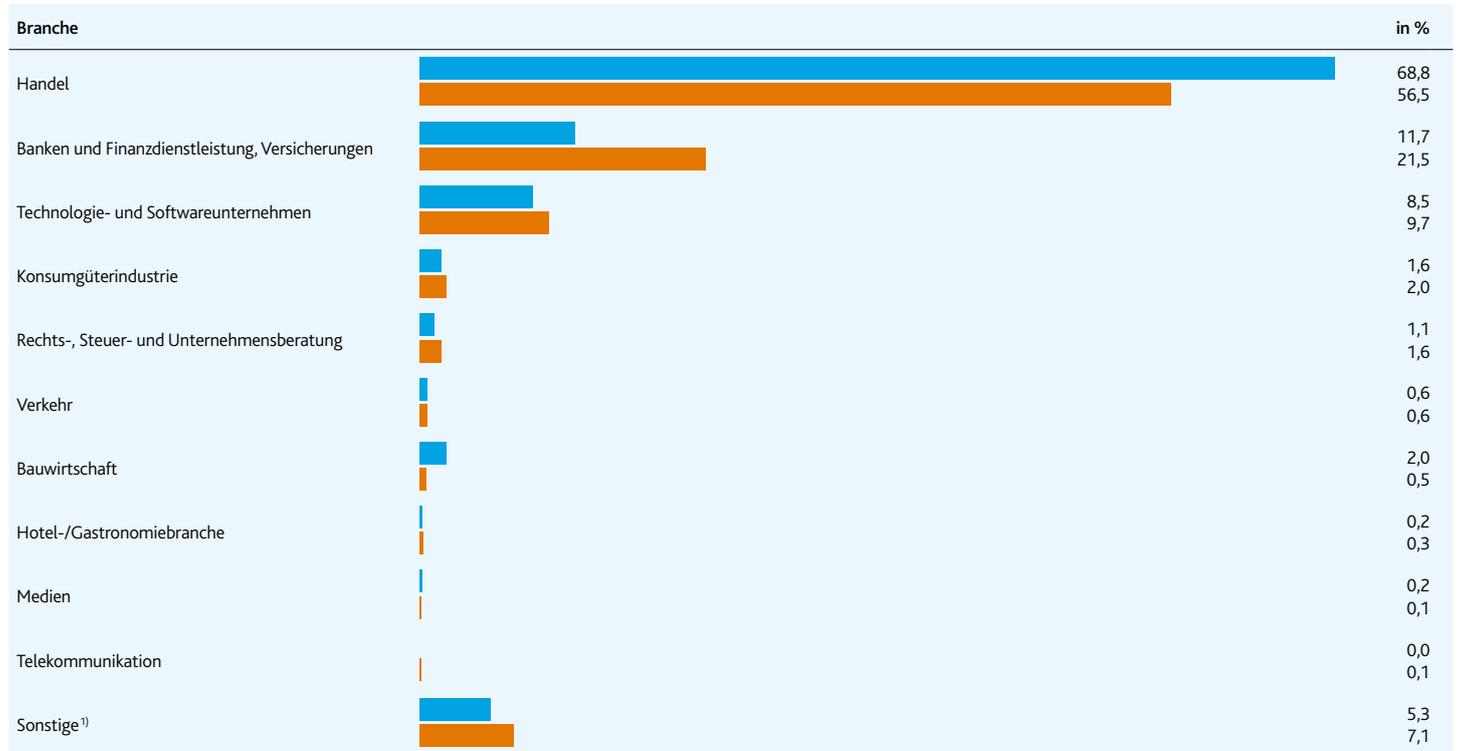
Anteil am Verkehrswerte-Volumen; ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien oder noch unbebauten Grundstücke.

Altersstruktur		Anteil am Verkehrswerte-Volumen	Verkehrswert	Anzahl
		in %	in EUR	
bis 5 Jahre		–	–	–
5 <= 10 Jahre		10,2	7.250.000,00	1
10 <= 15 Jahre		74,2	52.540.000,00	5
15 <= 20 Jahre		5,1	3.610.000,00	2
> 20 Jahre		10,5	7.400.000,00	1

Stand: 30. Juni 2014

Die Grafik veranschaulicht zur besseren Vergleichbarkeit der Daten das wirtschaftliche Alter – auf Basis der gutachterlichen Gesamtnutzungsdauer – und nicht das Datum des Baus oder Umbaus: Rund 84 % des Objektbestands sind jünger als 15 Jahre, nur eine Immobilie wurde von dem Sachverständigenausschuss mit einem wirtschaftlichen Alter von mehr als 20 Jahren eingestuft.

**Branchenverteilung der Mieter**  
 Bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete



■ nach Mietfläche    ■ nach Gesamt-Nettosollmiete

Stand: 30. Juni 2014

<sup>1)</sup> Darin sind u.a. sonstige und freiberufliche Dienstleister und sonstiges Gewerbe enthalten.

## Objektabgänge im Berichtszeitraum

### Berlin, Kurfürstendamm 38–39 / Knesebeckstraße 66

Das am Berliner Kurfürstendamm gelegene Objekt mit rund 6.000 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche wurde in den Jahren 2004/2005 errichtet. Die Veräußerung im Dezember 2013, die im Rahmen einer Portfoliotransaktion stattgefunden hat, erfolgte leicht über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Für einen sich in Insolvenz befindenden Mieter hat der DEGI GERMAN BUSINESS eine 24-monatige Mietgarantie übernommen.

### Düsseldorf, Hans-Böckler-Straße 1 / Roßstraße 92, „Kennedyhaus“

Das Objekt am Kennedydamm mit insgesamt 13.500 m<sup>2</sup> Mietfläche wurde ebenfalls im Dezember 2013 veräußert. Für die leer stehenden Flächen wurde gleichfalls eine Mietgarantie über 24 Monate übernommen. Der Verkaufspreis lag leicht über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert. Das „Kennedyhaus“ war Teil einer Portfoliotransaktion.

### Hannover, Günther-Wagner-Allee 12, 14, 16, 16a, „Pelikanviertel“

Die veräußerte Immobilie ist Teil des aus fünf Immobilien bestehenden Gebäudeensembles „Pelikanviertel“ in Hannover. Es handelt sich hierbei um die größte der fünf Immobilien. Auch diese Veräußerung war Teil einer Portfoliotransaktion. Der Verkaufspreis hat dem zuletzt festgestellten Verkehrswert entsprochen.

### Andernach, Koblenzer Straße 31–33, 39–41, 51–67, „Einkaufswelt Andernach“

Der Retail-Park besteht aus drei autarken, lose zusammenhängenden Standorten in der rheinland-pfälzischen Stadt Andernach. Mieter der insgesamt rund 22.750 m<sup>2</sup> sind beispielsweise Supermärkte, Lebensmittel-Discounter und Textilhändler. Die „Einkaufswelt Andernach“ war Teil der Portfoliotransaktion und wurde zum zuletzt festgestellten Verkehrswert veräußert.

### Weimar, Ernst-Busse-Straße, „Classic Center Weimar“

Das Einkaufszentrum wurde im März 2014 leicht unter dem zuletzt von den unabhängigen Gutachtern festgestellten Verkehrswert veräußert.

## Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

## Vermietungssituation

Die Vermietungsquote des DEGI GERMAN BUSINESS auf Basis der Bruttosollmiete lag zum 30. Juni 2014 bei 93,3 %, entsprechend einer Leerstandsquote von 6,7 %.

## Leerstandskomentierung

### Hannover, Günther-Wagner-Allee 5, „Pelikanviertel“

Anteil des Leerstands im Objekt: 37,3 %

Anteil des Leerstands im Fonds: 1,4 %

Auf Objektebene sind die notwendigen Verbesserungsvorhaben umgesetzt worden. Die Vermarktungsaktivitäten bewegen sich im Rahmen und lassen auf konstanten Leerstandsabbau schließen.

## Desinvestitionsstrategie

Nach der Kündigung des Verwaltungsmandates zum 20. November 2015 und damit der Entscheidung zur Auflösung des Portfolios steht die performanceschonende Liquiditätsbeschaffung durch Immobilienverkäufe im Fokus des Fondsmanagements. Durch genaue Beobachtung und Analyse der Marktentwicklungen sowie Vorantreiben zielführender Maßnahmen im Asset Management zur Optimierung der Vermietungssituation sollen die bestmöglichen Verkaufspreise innerhalb des gesetzten Zeitrahmens erzielt werden.

Die Gesellschaft wird den Desinvestitionsprozess so gestalten, dass das Ziel, alle Immobilien bis zum 20. November 2015 zu veräußern, erreicht werden kann. Die Kapitalanlagegesellschaft plant, die Immobilien in einer u. a. unter Risikoaspekten festgelegten Reihenfolge zu veräußern. Diesen Prozess wird das konzerneigene Research eng begleiten.

## Fondsrendite

Eine detaillierte Darstellung der Renditezahlen („Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014“) finden Sie auf der Seite 18 dieses Jahresberichtes. Diese stellt Ihnen umfassende Informationen über die Zusammensetzung der Fondsrendite zur Verfügung.

Für den Zeitraum 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 beträgt der Bruttoertrag aus Immobilien 2,9 % bezogen auf das durchschnittlich direkt gehaltene Immobilienvermögen. Im Bruttoertrag von 2,9 % ist das performancerelevante Veräußerungsergebnis in Höhe von –5,9 % aus den durchgeführten Verkäufen enthalten. Abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (–3,9 %) ergibt sich der Nettoertrag in Höhe von –1,0 %. Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von –7,7 % setzt sich aus der Summe dieses Nettoertrags und der Wertänderung (–6,7 %) zusammen. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand beträgt –10,6 %. Da der DEGI GERMAN BUSINESS ausschließlich in Deutschland investiert ist, ergeben sich keine weiteren Einflussfaktoren auf die Immobilienrendite. Das Gesamtergebnis in Fondswährung beläuft sich daher ebenfalls auf –10,6 %. Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 0,0 % ergibt sich eine Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von –8,4 %.

Die Performance des DEGI GERMAN BUSINESS lag nach dem Abzug der Fondskosten für den Betrachtungszeitraum 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 bei –7,4 %<sup>1)</sup>. Seit Auflegung im Dezember 2006 bis zum Stichtag 30. Juni 2014 beträgt die gesamte Rendite –15,0 %<sup>1)</sup>. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Rendite von –2,1 %<sup>1)</sup>. Weitere Renditezahlen entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 21 dieses Jahresberichtes.

<sup>1)</sup> Berechnungsmethode: siehe Seite 5, Fußnote 5.

<sup>2)</sup> Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung.

## Entwicklung des Mittelaufkommens

Durch die Bekanntgabe der Kündigung der Verwaltung zum 20. November 2015 wurde die Auflösung des Fonds – und damit die Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilscheinen – endgültig. Dem DEGI GERMAN BUSINESS flossen daher im Geschäftsjahr 2013/2014 (1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014) keine Mittel aus Anteilverkäufen zu bzw. Mittel aus Anteilrückgaben ab. Das saldierte Mittelaufkommen belief sich somit in diesem Zeitraum auf 0,0 Mio. EUR.

## Liquidität

Der DEGI GERMAN BUSINESS verfügte zum 30. Juni 2014 über Liquiditätsanlagen in Höhe von rund 7,8 Mio. EUR<sup>1)</sup>. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum Stichtag auf 10,2 %.

Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraumes in Bankguthaben investiert.

## Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2013/2014 haben am 26. Februar 2014 sowie am 28. Mai 2014 bereits zwei Auszahlungen stattgefunden. Dabei wurden insgesamt 37,0000 EUR je Anteil ausgezahlt.

Die Endausschüttung am 27. Oktober 2014 beträgt 0,1903 EUR pro Anteil. Neben der Endausschüttung erfolgt auch eine investimentrechtliche Substanzausschüttung in Höhe von 1,0597 EUR pro Anteil. Hierdurch werden im Rahmen der Auszahlung am 27. Oktober 2014 insgesamt 1,2500 EUR pro Anteil an die Anleger ausgezahlt. Der Anteilpreis wird am Ausschüttungstag 27. Oktober 2014 um den Betrag der Ausschüttung reduziert.

Detaillierte Informationen zu den Zwischenausschüttungen und zur Endausschüttung sowie steuerliche Hinweise für inländische Anleger finden Sie auf den Seiten 35 ff. dieses Jahresberichtes.

## Risikomanagement

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die Aberdeen Asset Management Deutschland AG über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Die Steuerung erfolgt dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableitet.

In der Organisationsstruktur der Gesellschaft ist eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für die Sondervermögen oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Weiterhin ist durch die Einheit Prozessmanagement eine transparente Darstellung der Prozesse gegeben, was die Voraussetzung für ein unternehmensweites Risikomanagement ist.

Dabei werden die relevanten Risiken von sachkundigen Mitarbeitern der einzelnen Fachabteilungen identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst.

Die zentrale Einheit unterstützt die Abteilungen bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfall-, Zinsänderungs-, Währungs- sowie sonstiger Marktpreisrisiken, operationeller Risiken und Liquiditätsrisiken. Dieser ganzheitliche Ansatz aus dezentraler Fachkompetenz und zentraler Organisation ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Prozess- und Risikomanagement kann möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

## Ausblick

Die Anstrengungen der Kapitalanlagegesellschaft konzentrieren sich weiterhin auf die Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Konditionen. Die im Geschäftsjahr 2013/2014 verkaufte, aber bis 30. Juni 2014 noch nicht abgegangene Immobilie in Heidelberg ist im August 2014 abgegangen. Ebenfalls im August 2014 konnte die Immobilie in Hannover, Günther-Wagner-Allee 19–23 veräußert werden. Im Juli 2014 ist der Kaufvertrag für die Veräußerung der Einzelhandelsimmobilie in Saarbrücken unterschrieben worden. Die Kaufpreiszahlung erfolgte im September 2014. Weitere Verkäufe sind in Vorbereitung.

Über die Fortschritte der Auflösung werden wir die Investoren im Rahmen unserer üblichen Kommunikation informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Aberdeen Asset Management Deutschland AG



Dr. Hartmut Leser



Michael Determann



Fabian Klingler

Frankfurt am Main, im Oktober 2014

<sup>1)</sup> Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung.

# Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

## Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 (nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse der Immobilien und Liquiditätsanlagen)

I. Immobilien	Deutschland	Direktinvestments gesamt	Gesamt
	in %	in %	in %
Bruttoertrag	2,9	2,9 <sup>1)</sup>	2,9 <sup>1)</sup>
(davon Veräußerungsergebnis)	(-5,9)	(-5,9) <sup>1)</sup>	(-5,9) <sup>1)</sup>
Bewirtschaftungsaufwand	-3,9	-3,9 <sup>1)</sup>	-3,9 <sup>1)</sup>
Nettoertrag	-1,0	-1,0 <sup>1)</sup>	-1,0 <sup>1)</sup>
Wertänderungen	-6,7	-6,7 <sup>1)</sup>	-6,7 <sup>1)</sup>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-7,7	-7,7 <sup>1)</sup>	-7,7 <sup>1)</sup>
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-10,6	-10,6 <sup>2)</sup>	-10,6 <sup>2)</sup>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>-10,6</b>	<b>-10,6 <sup>2) 3)</sup></b>	<b>-10,6 <sup>2) 3)</sup></b>
II. Liquidität			0,0 <sup>4) 5)</sup>
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten			-8,4 <sup>6)</sup>
Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten			-9,3

## Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 (Durchschnittszahlen) <sup>7)</sup>

I. Immobilien	Deutschland	Direktinvestments gesamt	Gesamt
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Immobilien insgesamt	152.807,4	152.807,4	152.807,4
davon eigenkapitalfinanziert	121.005,1	121.005,1	121.005,1
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	31.802,3	31.802,3	31.802,3
Liquidität			32.230,8
<b>Fondsvermögen (netto) <sup>8)</sup></b>			<b>153.235,8</b>

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

<sup>2)</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

<sup>3)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten Immobilienanteil von 78,97 % des Fondsvermögens.

<sup>4)</sup> Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds.

<sup>5)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 21,03 % des Fondsvermögens.

<sup>6)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen.

<sup>7)</sup> Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2013/2014 (zwischen 1. Juli 2013 und 30. Juni 2014) wurden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.

<sup>8)</sup> Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von eigenkapitalfinanziertem Immobilienvermögen und Liquidität.

## Informationen zu Wertänderungen zum 30. Juni 2014

	Deutschland	Direkt- investments gesamt	Gesamt
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	70,8	70,8	<b>70,8</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	5,3	5,3	<b>5,3</b>
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Sonstige positive Wertänderungen	23,3	23,3	<b>23,3</b>
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-8,3	-8,3	<b>-8,3</b>
Sonstige negative Wertänderungen	-1,9	-1,9	<b>-1,9</b>
<b>Wertänderungen laut Gutachten</b>	<b>-8,3</b>	<b>-8,3</b>	<b>-8,3</b>
<b>Sonstige Wertänderungen</b>	<b>21,4</b>	<b>21,4</b>	<b>21,4</b>

## Vermietungsinformationen zum 30. Juni 2014

	Deutschland <sup>1)</sup>	Direkt- investments <sup>2)</sup> gesamt	Gesamt
	in %	in %	in %
Jahresmietertrag Büro/Praxis	40,7	40,7	<b>40,7</b>
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	15,0	15,0	<b>15,0</b>
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	30,8	30,8	<b>30,8</b>
Jahresmietertrag Wohnen	0,7	0,7	<b>0,7</b>
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	2,4	2,4	<b>2,4</b>
Jahresmietertrag Andere	4,2	4,2	<b>4,2</b>
<b>Jahresmietertrag insgesamt</b>	<b>93,8</b>	<b>93,8</b>	<b>93,8</b>

<sup>1)</sup> Bezogen auf die Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

<sup>2)</sup> Bezogen auf die gesamte Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

## Informationen zum Leerstand zum 30. Juni 2014

	Deutschland <sup>1)</sup>	Direkt- investments <sup>2)</sup> gesamt	Gesamt
	in %	in %	in %
Leerstand Büro/Praxis	4,3	4,3	4,3
Leerstand Handel/Gastronomie	0,6	0,6	0,6
Leerstand Wohnen	0,1	0,1	0,1
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,8	0,8	0,8
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,9	0,9	0,9
<b>Vermietungsquote (auf Basis der Bruttosollmiete)</b>	<b>93,3</b>	<b>93,3</b>	<b>93,3</b>

## Restlaufzeiten der Mietverträge zum 30. Juni 2014

	Deutschland <sup>3)</sup>	Direkt- investments <sup>4)</sup> gesamt	Gesamt
	in %	in %	in %
2014	3,2	3,2	<b>3,2</b>
2015	33,9	33,9	<b>33,9</b>
2016	4,8	4,8	<b>4,8</b>
2017	18,2	18,2	<b>18,2</b>
2018	3,1	3,1	<b>3,1</b>
2019	2,5	2,5	<b>2,5</b>
2020	24,5	24,5	<b>24,5</b>
2021	0,5	0,5	<b>0,5</b>
2022	0,0	0,0	<b>0,0</b>
2023	1,2	1,2	<b>1,2</b>
2024++	8,1	8,1	<b>8,1</b>
	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Bezogen auf die Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

<sup>2)</sup> Bezogen auf die gesamte Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

<sup>4)</sup> Bezogen auf die gesamte Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

# Entwicklung der Renditen

## Renditekennzahlen

	30. Juni 2014	30. Juni 2013	30. Juni 2012	30. Juni 2011
	in %	in %	in %	in %
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	2,9	5,1	5,7	6,0
Bewirtschaftungsaufwand	-3,9	-2,6	-1,9	-1,2
Nettoertrag	-1,0	2,5	3,8	4,8
Wertänderungen	-6,7	-6,0	-10,6	-5,8
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-7,7	-3,5	-6,8	-1,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-10,6	-6,6	-12,9	-4,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>-10,6 <sup>1)</sup></b>	<b>-6,6 <sup>2)</sup></b>	<b>-12,9 <sup>3)</sup></b>	<b>-4,0 <sup>4)</sup></b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>0,0 <sup>5)6)</sup></b>	<b>0,1 <sup>5)7)</sup></b>	<b>0,7 <sup>5)8)</sup></b>	<b>0,6 <sup>5)9)</sup></b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b>	<b>-8,4 <sup>10)</sup></b>	<b>-5,8 <sup>10)</sup></b>	<b>-11,5 <sup>10)</sup></b>	<b>-3,6 <sup>10)</sup></b>

<sup>1)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten Immobilienanteil von 78,97 % des Fondsvermögens.

<sup>2)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten Immobilienanteil von 87,39 % des Fondsvermögens.

<sup>3)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten Immobilienanteil von 89,99 % des Fondsvermögens.

<sup>4)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten Immobilienanteil von 91,34 % des Fondsvermögens.

<sup>5)</sup> Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds.

<sup>6)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 21,03 % des Fondsvermögens.

<sup>7)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 12,61 % des Fondsvermögens.

<sup>8)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 10,01 % des Fondsvermögens.

<sup>9)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 8,66 % des Fondsvermögens.

<sup>10)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen.

# Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

	in EUR
I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres	192.934.991,03
Ausschüttung für das Vorjahr	-3.976.529,23
Zwischenausschüttungen/Auszahlungen	-98.087.720,95
Mittelzufluss (netto)	0,00
Ertrags-/Aufwandsausgleich	0,00
Ordentlicher Nettoertrag	5.031.658,95
Realisierte Gewinne	1.627.586,06
Realisierte Verluste	-34.716.463,71
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	
bei Immobilien	23.276.397,26
bei Liquiditätsanlagen	682.808,55
Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	
bei Immobilien	-10.195.800,00
II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	76.576.927,96

# Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

---

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den im Geschäftsjahr tatsächlich ausgeschütteten Betrag (siehe hierzu den Jahresbericht des Vorjahres unter „Verwendungsrechnung“).

Bei den **Zwischenausschüttungen/Auszahlungen** handelt es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens bereits erfolgten Auszahlungen.

Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Die **realisierten Gewinne** und **Verluste** stellen die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten bei Immobilien sowie den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit von Liquiditätsanlagen dar.

Die **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne** sowie die **Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste** ergeben sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen sowie alle sonstigen Änderungen des Buchwerts der Immobilien. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen stammen.

Die **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne** sowie die **Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste** ergeben sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 30. Juni 2014

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Immobilien (siehe Seiten 25–27)</b>			
1. Geschäftsgrundstücke	70.800.000,00		92,4
Summe der Immobilien		70.800.000,00	92,4
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben	7.813.550,79		10,2
Summe der Liquiditätsanlagen		7.813.550,79	10,2
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Seite 29)</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	6.779.582,30		8,8
2. Zinsansprüche	8,33		0,0
3. Andere	6.452.619,67		8,5
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		13.232.210,30	17,3
<b>Summe I.–III.</b>		<b>91.845.761,09</b>	<b>119,9</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Grundstücksbewirtschaftung	4.793.063,17		6,2
2. anderen Gründen	601.135,96		0,8
Summe der Verbindlichkeiten		5.394.199,13	7,0
<b>V. Rückstellungen</b>		<b>9.874.634,00</b>	<b>12,9</b>
<b>Summe IV.–V.</b>		<b>15.268.833,13</b>	<b>19,9</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>		<b>76.576.927,96</b>	<b>100,0</b>

# Vermögensaufstellung, Teil I

## Immobilienverzeichnis zum 30. Juni 2014

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung



	Deutschland	Deutschland	Deutschland
Laufende Nummer	1	2	3
Objektname	–	Pelikanviertel	Pelikanviertel
PLZ	22143	30177	30177
Ort	Hamburg	Hannover	Hannover
Straße	Merkurring 60–62	Günther-Wagner-Allee 1	Günther-Wagner-Allee 5
Internetadresse	–	–	–
<b>Immobilieninformationen</b>			
Objektart/Hauptnutzungsart	LB	B	B
Art der Nutzung <sup>1)</sup>	in % der Mietfläche L: 58 / B: 31	–	–
Geschosszahl	3	5	7
Übergang von Nutzen und Lasten	4/2008	2/2007	2/2007
Bau-/Umbaujahr	2002	1998	1998
Restnutzungsdauer <sup>2)</sup>	in Jahren 48	44	44
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m <sup>2</sup> 17.168	671	772
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m <sup>2</sup> –	–	–
Grundstücksgröße (Erbbaufäche)	in m <sup>2</sup> –	–	–
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup> 9.461	852	1.800
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup> –	–	–
<b>Ausstattungsmerkmale</b>			
Garage/Stellplätze	Ja	Ja	Ja
Klimaanlage	Nein	Ja	Ja
Lift	Ja	Ja	Ja
<b>Vermietungsinformationen</b>			
Vermietungsquote <sup>3)</sup>	in % 93,9	97,2	62,7
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren 3,3	2,9	2,3
Auslaufende Mietverträge			
im Geschäftsjahr 2015 <sup>4)</sup>	in % –	0,0	26,5
Mietertrag im Geschäftsjahr 2014 <sup>4)</sup>	in TEUR –	87,0	122,4
Prognostizierter Mietertrag			
im Geschäftsjahr 2015 <sup>4)</sup>	in TEUR –	97,3	196,6
Prognostizierter Mietertrag			
im Geschäftsjahr 2015 inkl. Leerstand <sup>4)5)</sup>	in TEUR –	97,3	196,6
<b>Gutachterinformationen</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2)</sup>	in TEUR 698,3	92,7	188,6
Gutachterlicher Verkehrswert <sup>2)</sup>	in TEUR 9.000,0	1.210,0	2.400,0
<b>Investmentinformationen</b>			
Investitionsart	direkt	direkt	direkt
Fremdkapitalquote	in % –	–	–

<sup>1)</sup> Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %.

<sup>2)</sup> Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. Juni 2014.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 30. Juni 2014.

<sup>4)</sup> Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mietbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt.

<sup>5)</sup> Der prognostizierte Mietertrag im Geschäftsjahr 2015 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung.

#### Objektart:

B = Bürogebäude

LB = Lager- und Bürogebäude

## I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung



	Deutschland	Deutschland	Deutschland	
Laufende Nummer	4	5	6	
Objektname	Pelikanviertel	Pelikanviertel	–	
PLZ	30177	30177	69117	
Ort	Hannover	Hannover	Heidelberg	
Straße	Günther-Wagner-Allee 7	Günther-Wagner-Allee 19, 23	Hauptstraße 37	
Internetadresse	–	–	–	
<b>Immobilieninformationen</b>				
Objektart/Hauptnutzungsart	BG	B	G	
Art der Nutzung <sup>1)</sup>	in % der Mietfläche B: 71 / G: 27	–	–	
Geschosszahl	3	8	5	
Übergang von Nutzen und Lasten	2/2007	2/2007	4/2007	
Bau-/Umbaujahr	1960, 1999	1999	1911, 1988/89	
Restnutzungsdauer <sup>2)</sup>	in Jahren	46	45	33
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m <sup>2</sup>	1.381	3.086	661
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m <sup>2</sup>	–	–	–
Grundstücksgröße (Erbbaufäche)	in m <sup>2</sup>	–	–	–
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	2.437	10.371	1.288
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	–	–	439
<b>Ausstattungsmerkmale</b>				
Garage/Stellplätze	Ja	Ja	Nein	
Klimaanlage	Ja	Ja	Ja	
Lift	Ja	Ja	Ja	
<b>Vermietungsinformationen</b>				
Vermietungsquote <sup>3)</sup>	in %	71,0	95,6	90,6
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,4	1,4	1,2
Auslaufende Mietverträge				
im Geschäftsjahr 2015 <sup>4)</sup>	in %	1,2	77,3	–
Mietertrag im Geschäftsjahr 2014 <sup>4)</sup>	in TEUR	116,4	1.370,9	–
Prognostizierter Mietertrag				
im Geschäftsjahr 2015 <sup>4)</sup>	in TEUR	252,4	1.443,0	–
Prognostizierter Mietertrag				
im Geschäftsjahr 2015 inkl. Leerstand <sup>4)5)</sup>	in TEUR	252,4	1.443,0	–
<b>Gutachterinformationen</b>				
Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2)</sup>	in TEUR	252,8	1.178,1	525,4
Gutachterlicher Verkehrswert <sup>2)</sup>	in TEUR	3.240,0	16.400,0	7.400,0
<b>Investmentinformationen</b>				
Investitionsart	direkt	direkt	direkt	
Fremdkapitalquote	in %	–	–	–

<sup>1)</sup> Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %.

<sup>2)</sup> Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 30. Juni 2014.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 30. Juni 2014.

<sup>4)</sup> Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mietbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt.

<sup>5)</sup> Der prognostizierte Mietertrag im Geschäftsjahr 2015 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung.



Deutschland	Deutschland	Deutschland
7	8	9
–	Goldene Bremm	–
90489	66117	21423
Nürnberg	Saarbrücken	Winsen (Luhe)
Äußere Sulzbacher Str. 16/ Fichtestr. 19, 21	Hirtenwies 3–5/ Metzer Straße	Karl-Ferdinand-Braun- Straße 1, 16
–	–	–
B	G	L
–	–	–
6	1	2
11/2007	1/2008	2/2008
2001	2007	1999, 2001, 2003, 2006
48	34	39
2.449	16.742	60.943
–	–	–
–	–	–
5.593	3.962	33.501
–	–	–
Ja	Ja	Ja
Ja	Ja	Nein
Ja	Nein	Nein
92,0	100,0	100,0
2,6	9,5	5,6
44,0	–	–
559,5	–	–
471,1	–	–
471,1	–	–
650,7	513,1	1.182,1
9.100,0	7.250,0	14.800,0
direkt	direkt	direkt
–	–	–

**Objektart:**

- B = Bürogebäude
- BG = Büro- und Geschäftsgebäude
- G = Geschäftsgebäude
- L = Lagergebäude

# Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien

im Zeitraum 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

I. Ankäufe <sup>1)</sup>		
	keine	

II. Verkäufe <sup>2)</sup>		
	<b>Deutschland</b>	<b>Deutschland</b>
Lage des Grundstücks	56266 Andernach, Koblenzer Straße 31-33, 39-41, 51-67	10719 Berlin, Kurfürstendamm 38-39 /Knesebeckstr. 66
Objektart	Einkaufszentrum	Geschäfts- und Bürogebäude
Nutzfläche	22.746 m <sup>2</sup>	6.041 m <sup>2</sup>
Investitionsart	direkt	direkt
Übergang von Nutzen und Lasten	2. Dezember 2013	2. Dezember 2013
Verkaufspreis ohne Nebenkosten	33.900 TEUR	38.800 TEUR
Verkaufsnebenkosten	477 TEUR	546 TEUR
Anschaffungskosten der Immobilie inklusive Nebenkosten	40.387 TEUR	42.042 TEUR
Gutachterlicher Verkehrswert	33.900 TEUR	38.700 TEUR

	<b>Deutschland</b>	<b>Deutschland</b>
Lage des Grundstücks	40476 Düsseldorf, Hans-Böckler-Straße 1 /Roßstr. 92	30177 Hannover, Günther-Wagner-Allee 12, 14, 16, 16a
Objektart	Bürogebäude	Bürogebäude
Nutzfläche	13.503 m <sup>2</sup>	13.595 m <sup>2</sup>
Investitionsart	direkt	direkt
Übergang von Nutzen und Lasten	2. Dezember 2013	2. Dezember 2013
Verkaufspreis ohne Nebenkosten	38.700 TEUR	26.900 TEUR
Verkaufsnebenkosten	545 TEUR	379 TEUR
Anschaffungskosten der Immobilie inklusive Nebenkosten	49.784 TEUR	30.799 TEUR
Gutachterlicher Verkehrswert	38.100 TEUR	26.900 TEUR

	<b>Deutschland</b>
Lage des Grundstücks	99427 Weimar, Ernst-Busse-Straße
Objektart	Einkaufszentrum
Nutzfläche	21.300 m <sup>2</sup>
Investitionsart	direkt
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2014
Verkaufspreis ohne Nebenkosten	24.500 TEUR
Verkaufsnebenkosten	325 TEUR
Anschaffungskosten der Immobilie inklusive Nebenkosten	43.315 TEUR
Gutachterlicher Verkehrswert	26.000 TEUR

<sup>1)</sup> Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum zugegangenen Immobilien.

<sup>2)</sup> Berücksichtigt werden nur die dem Fonds im Berichtszeitraum abgegangenen Immobilien.

# Vermögensaufstellung, Teil II

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 30. Juni 2014

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		6.779.582,30	8,8
davon Betriebskostenvorlagen	5.521.953,40		
davon Mietforderungen	852.105,61		
2. Zinsansprüche		8,33	0,0
3. Andere		6.452.619,67	8,5
<b>Summe Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>13.232.210,30</b>	<b>17,3</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Grundstücksbewirtschaftung		4.793.063,17	6,2
2. anderen Gründen		601.135,96	0,8
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>5.394.199,13</b>	<b>7,0</b>
<b>V. Rückstellungen</b>		<b>9.874.634,00</b>	<b>12,9</b>
<b>Summe IV.–V.</b>		<b>15.268.833,13</b>	<b>19,9</b>
<b>Fondsvermögen</b>		<b>76.576.927,96</b>	<b>100,0</b>
<b>Anteilwert</b>		<b>28,89</b>	<b>EUR</b>
<b>Umlaufende Anteile</b>		<b>2.651.019,485</b>	<b>Stück</b>

## Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

1. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Nominalwert angesetzt, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.
2. Sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 um 116,3 Mio. EUR auf 76,6 Mio. EUR. Es wurden weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen. Bei einem Anteilenumlauf von 2.651.019,485 Stück ergibt sich zum Abschlussstichtag ein Wert pro Anteil in Höhe von 28,89 EUR.

## Immobilien

Im Berichtszeitraum wurden weitere fünf Immobilien veräußert. Der Immobilienbestand verringerte sich damit auf neun direkt gehaltene Liegenschaften und betrug zum Geschäftsjahresende 70,8 Mio. EUR.

Der Rückgang des **Immobilienvermögens** von insgesamt 171,9 Mio. EUR entstand durch die Verkäufe der Liegenschaften in Andernach, Berlin, Düsseldorf, Hannover und Weimar sowie aufgrund der Bewertung der Immobilien.

## Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** betragen zum Berichtsstichtag 7,8 Mio. EUR und bestanden lediglich aus **Bankguthaben**. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich damit auf 10,2 %.

Ergänzende Erläuterungen zu den Liquiditätsanlagen sind Bestandteil dieses Jahresberichtes auf der Seite 29.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beliefen sich zum Abschlussstichtag auf 13,2 Mio. EUR.

Die hierin ausgewiesenen **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 6,8 Mio. EUR betreffen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 5,5 Mio. EUR, denen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 4,3 Mio. EUR gegenüberstehen, die unter Pos. IV Abs.1 ausgewiesen sind. Weiterhin bestanden Mietforderungen in Höhe von 0,9 Mio. EUR sowie angelegte Mietkautionen von 0,4 Mio. EUR.

Der Posten **Andere** bestand im Wesentlichen aus Kaufpreiseinbehalten in Höhe von 4,7 Mio. EUR aus dem Verkauf der Liegenschaften in Andernach, Berlin, Düsseldorf, Erfurt und Weimar. Des Weiteren bestanden Forderungen aus Umsatzsteuerkorrekturen (1,1 Mio. EUR), Vorlaufkosten für im Verkaufsprozess befindliche Objekte (0,4 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Versicherungsschäden und sonstige Forderungen.

## Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** wiesen zum 30. Juni 2014 insgesamt einen Stand von 5,4 Mio. EUR auf.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** enthielten im Wesentlichen Vorauszahlungen der Mieter für noch abzurechnende Heiz- und Nebenkosten in Höhe von 4,3 Mio. EUR. Des Weiteren bestanden noch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,1 Mio. EUR und Mietkautionen von 0,4 Mio. EUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** betragen 0,6 Mio. EUR und bestanden im Wesentlichen aus noch erhaltenen Mietzahlungen für verkaufte Objekte in Höhe von 0,4 Mio. EUR und den Verbindlichkeiten aus der Fondsverwaltung gegenüber der Aberdeen Asset Management Deutschland AG und der Depotbank in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

## Rückstellungen

Zum Geschäftsjahresende bestanden **Rückstellungen** in Höhe von insgesamt 9,9 Mio. EUR.

Für geplante Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden Rückstellungen in Höhe von 6,5 Mio. EUR gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen beliefen sich zum Stichtag auf 2,9 Mio. EUR und wurden insbesondere für Kosten im Zusammenhang mit den Objektverkäufen gebildet (2,7 Mio. EUR). Des Weiteren bestanden Rückstellungen für Prüfungskosten zum Jahresabschluss (0,1 Mio. EUR), für Vermietungs- und Marketingmaßnahmen und für Druck-, Versand- und Veröffentlichungskosten des Jahresberichtes.

Weiterhin bestanden **Rückstellungen für Verkaufsnebenkosten** in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

## Rückstellungen für latente Steuern auf (etwaige) ausländische Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax)

Da sich sämtliche Immobilien des Sondervermögens DEGI GERMAN BUSINESS im Inland befinden, fällt bei der Veräußerung von Immobilien auf Fondsebene keine Veräußerungsgewinnsteuer an. Es wurden daher keine Rückstellungen für Capital Gains Tax gebildet.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

	in EUR	in EUR
<b>I. Erträge</b>		
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		17.209,64
2. Erträge aus Investmentanteilen		57.573,82
3. Sonstige Erträge		2.132.613,94
4. Erträge aus Immobilien		11.260.129,95
<b>Summe der Erträge</b>		<b>13.467.527,35</b>
<b>II. Aufwendungen</b>		
1. Bewirtschaftungskosten		5.938.667,21
a) davon Betriebskosten	895.882,18	
b) davon Instandhaltungskosten	1.117.036,14	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	432.142,73	
d) davon Sonstige Kosten	3.493.606,16	
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.044.883,17
3. Verwaltungsvergütung <sup>1)</sup>		1.034.955,97
4. Depotbankvergütung		87.971,26
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		95.000,00
6. Sonstige Aufwendungen		234.390,79
davon Sachverständigenkosten	38.469,71	
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>8.435.868,40</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>5.031.658,95</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>		
1. Realisierte Gewinne		
a) aus Immobilien		1.627.586,06
<b>Summe der realisierten Gewinne</b>		<b>1.627.586,06</b>
1. Realisierte Verluste		
a) aus Immobilien		-30.039.455,39
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-3.917.736,66
c) aus Liquiditätsanlagen		-759.271,66
<b>Summe der realisierten Verluste</b>		<b>-34.716.463,71</b>
<b>IV. Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>		<b>-33.088.877,65</b>
<b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b> (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte)		<b>0,00</b>
<b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>-28.057.218,70</b>
<b>Total Expense Ratio (TER)<sup>2)</sup> (Gesamtkostenquote)</b>		<b>0,96 %</b>
<b>Transaktionsabhängige Vergütung in %<sup>3)</sup></b>		<b>1,08 %</b>

<sup>1)</sup> Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – gezahlte Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsprovisionen.

<sup>2)</sup> Die Total Expense Ratio (TER) drückt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und umfasst damit alle im Zusammenhang mit der Fondsanlage anfallenden Gebühren und Kosten, jedoch nicht die sogenannten Transaktionskosten und den möglicherweise anfallenden Ausgabeaufschlag.

<sup>3)</sup> Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent drückt die Gebühren, die die Gesellschaft gemäß § 12 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) erhalten hat, als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus. Unter anderem aufgrund der unterschiedlichen Investitionstätigkeit kann diese Kennzahl deutlich schwanken. Die transaktionsabhängige Vergütung in Prozent lässt keinen Schluss auf die zukünftige Performance des Fonds zu.

# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erträge

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurden Erträge in Höhe von insgesamt 13,5 Mio. EUR erzielt, die gegenüber dem Vorjahr um 5,7 Mio. EUR geringer ausfielen.

## Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland

Die Zinsen aus Liquiditätsanlagen entstanden aus Bankguthaben.

## Erträge aus Investmentanteilen

Die Erträge aus Investmentanteilen betragen zum Stichtag 0,1 Mio. EUR.

## Sonstige Erträge

Die **sonstigen Erträge** entstanden im Wesentlichen aus der Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen für Baumaßnahmen der verkauften Objekte in Höhe von 2,1 Mio. EUR.

## Erträge aus Immobilien

Erträge aus Immobilien wurden in Höhe von 11,3 Mio. EUR erwirtschaftet. Der Rückgang der Erträge beträgt gegenüber dem Vorjahr 6,8 Mio. EUR.

## Aufwendungen

Die Summe der Aufwendungen betrug im Berichtszeitraum 8,4 Mio. EUR.

## Bewirtschaftungskosten

Die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten in Höhe von 5,9 Mio. EUR beinhalteten die **Betriebskosten** in Höhe von 0,9 Mio. EUR und **Instandhaltungsaufwendungen**, die im Rahmen der aktiven Bestandspflege sowie für Umbauten zur Nachvermietung in Höhe von 1,1 Mio. EUR anfielen. Die nicht umlegbaren **Kosten der Immobilienverwaltung** stellten Kosten der externen Verwalter in Höhe von 0,4 Mio. EUR dar.

Die im Berichtsjahr entstandenen **sonstigen Kosten** betragen 3,5 Mio. EUR. Diese entstanden im Wesentlichen aus Abschreibung von Forderungen (1,6 Mio. EUR), Nachbelastungen für vergangene Berichtszeiträume in Höhe von 1,0 Mio. EUR, Marketingkosten im Rahmen der Vermietung (0,5 Mio. EUR) und Aufwendungen für Mieterwechsel (0,3 Mio. EUR).

## Zinsen aus Kreditaufnahmen

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR resultierten aus den aufgenommenen Darlehen für die Finanzierung der direkt gehaltenen Objekte. Darin enthalten sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 0,3 Mio. EUR aus der Darlehensrückführung im Zusammenhang mit den erfolgten Verkäufen Berlin, Kurfürstendamm und Düsseldorf.

## Verwaltungsvergütung

Die **Fondsverwaltungsgesellschaft** erhielt eine vertragsgemäße **Vergütung** in Höhe von 1,0 Mio. EUR. Dies entsprach einem Anteil von 0,70 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, welches aus den Werten am Ende eines jeden Monats berechnet wird.

## Depotbankvergütung

Die von der **Depotbank** erhobene **Vergütung** in Höhe von 0,1 Mio. EUR entsprach 0,05 % des durchschnittlichen Fondsvermögens, welches aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

## Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Abschlussprüfung sowie für die Veröffentlichung betragen zum Stichtag 0,1 Mio. EUR.

## Sonstige Aufwendungen

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 0,2 Mio. EUR resultierten aus Kosten für Rechts- und Steuerberatungen, Druck- und Versandkosten der Halbjahres- und Jahresberichte, Nebenkosten des Geldverkehrs und der **Sachverständigenvergütung** für die Bewertung der Bestandsobjekte.

## Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 betrug der ordentliche Nettoertrag 5,0 Mio. EUR und ergab sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

## Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von – 33,1 Mio. EUR resultierte aus den realisierten Gewinnen und den realisierten Verlusten.

Hierin enthalten sind der Veräußerungsgewinn aus Immobilien in Höhe von 1,6 Mio. EUR und die Veräußerungsverluste aus Immobilien in Höhe von – 30,0 Mio. EUR, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von – 3,9 Mio. EUR sowie aus Liquiditätsanlagen in Höhe von – 0,8 Mio. EUR.

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** betrug zum Berichtsstichtag – 28,1 Mio. EUR und ergab sich aus dem ordentlichen Nettoertrag und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften.

# Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2014

	insgesamt in EUR	je Anteil in EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	13.291.172,75	5,0137
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	-28.057.218,70	-10,5836
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	35.152.804,98	13,2601
<b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>	<b>20.386.759,03</b>	<b>7,6902</b>
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG <sup>1)</sup>	0,00	0,0000
2. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,0000
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>20.386.759,03</b>	<b>7,6902</b>
1. Zwischenausschüttung	19.418.972,12	7,3251
a) Barausschüttung	19.418.972,12	7,3251
2. Zwischenausschüttung	463.413,19	0,1748
a) Barausschüttung	463.413,19	0,1748
3. Endausschüttung	504.373,72	0,1903
a) Barausschüttung	504.373,72	0,1903

## Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Die Gesamtausschüttung des Fonds wird auf Grundlage des Vortrags aus dem Vorjahr, des Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von -28,1 Mio. EUR und der Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 35,2 Mio. EUR ermittelt. Die Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 35,2 Mio. EUR beinhaltet unter anderem die im Geschäftsjahr 2013/2014 realisierten Veräußerungsverluste.

Damit stehen 20,4 Mio. EUR zur Ausschüttung zur Verfügung. Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß § 78 InvG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BVB mehr vorgenommen.

Eine Ausschüttung von 7,6902 EUR pro Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 2.651.019,485 Stücken ergibt eine Gesamtausschüttung in Höhe von 20,4 Mio. EUR. Hiervon wurden im Rahmen der ersten Zwischenausschüttung am 26. Februar 2014 bereits 7,3251 EUR je Anteil bzw. insgesamt 19,4 Mio. EUR ausgeschüttet. Im Rahmen der zweiten Zwischenausschüttung am 28. Mai 2014 wurden weitere 0,1748 EUR je Anteil bzw. insgesamt 0,5 Mio. EUR ausgeschüttet, sodass sich eine Endausschüttung in Höhe von 0,1903 EUR je Anteil bzw. insgesamt 0,5 Mio. EUR ergibt.

	Substanzauszahlung*	je Anteil	Ertragsauszahlung	je Anteil	insgesamt	je Anteil
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Darstellung der Auszahlung am 26. Februar 2014	53.484.063,72	20,1749	19.418.972,12	7,3251	72.903.035,84	27,5000
Darstellung der Auszahlung am 28. Mai 2014	24.721.271,92	9,3252	463.413,19	0,1748	25.184.685,11	9,5000
Darstellung der Auszahlung am 27. Oktober 2014	2.809.285,35	1,0597	504.373,72	0,1903	3.313.659,07	1,2500

\* Investmentrechtliche Substanzauszahlung.

## Erläuterungen zu den Auszahlungen

Neben den oben erwähnten Zwischenausschüttungen in Höhe von 7,3251 EUR je Anteil bzw. 0,1748 EUR je Anteil wurden jeweils investimentrechtliche Substanzausschüttungen durchgeführt. Am 26. Februar 2014 wurde eine investimentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 20,1749 EUR je Anteil bzw. 53,5 Mio. EUR durchgeführt. Hierdurch wurden im Rahmen der ersten Auszahlung am 26. Februar insgesamt 27,5 EUR je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 72,9 Mio. EUR ausgezahlt. Bei der zweiten Auszahlung am 28. Mai 2014 wurde eine investimentrechtliche Substanzauszahlung in Höhe von 9,3252 EUR je Anteil bzw.

24,7 Mio. EUR durchgeführt. Hierdurch wurden im Rahmen der zweiten Auszahlung insgesamt 9,50 EUR je Anteil bzw. ein Gesamtbetrag von 25,2 Mio. EUR ausgezahlt.

Die Gesamtauszahlung am 27. Oktober 2014 in Höhe von insgesamt 1,25 EUR je Anteil bzw. einem Gesamtbetrag von 3,3 Mio. EUR setzt sich aus der oben erläuterten Endausschüttung in Höhe von 0,1903 EUR je Anteil bzw. insgesamt 0,5 Mio. EUR und einer investimentrechtlichen Substanzauszahlung in Höhe von 1,0597 EUR je Anteil bzw. insgesamt 2,8 Mio. EUR zusammen.

<sup>1)</sup> Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß § 78 InvG mehr vorgenommen.

# Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

---

*An die Aberdeen Asset Management Deutschland AG, Frankfurt am Main*

Die Aberdeen Asset Management Deutschland AG, Frankfurt am Main hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens DEGI GERMAN BUSINESS für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 zu prüfen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

*Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nach-

weise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

*Prüfungsurteil*

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 13. Oktober 2014

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel	Sträßer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

# Steuerliche Hinweise für inländische Anleger

Die Ausschüttung des DEGI GERMAN BUSINESS zum 30. Juni 2014 beträgt 1,2500 EUR je Anteil. Die Ausschüttung wurde am 2. Oktober 2014 beschlossen und erfolgt am 27. Oktober 2014. Darüber hinaus wurde am 26. Februar 2014 eine Zwischenausschüttung in Höhe von 27,5000 EUR je Anteil und am 28. Mai 2014 eine Zwischenausschüttung in Höhe von 9,5000 EUR je Anteil vorgenommen.

Die Zwischenausschüttungen und die Endausschüttung des Geschäftsjahres 2013/2014 werden steuerlich wie in den folgenden Tabellen dargestellt behandelt.

Dabei wird zwischen den folgenden Anlegergruppen unterschieden:

- Anteile werden im Privatvermögen gehalten (Privatvermögen).
- Anteile werden durch Einzelunternehmen oder Personengesellschaften im Betriebsvermögen gehalten (Betriebsvermögen I).
- Anteile werden durch Körperschaften im Betriebsvermögen gehalten, die § 8b Abs. 1 und 2 KStG anwenden können (Betriebsvermögen II).
- Anteile werden durch Körperschaften im Betriebsvermögen gehalten, die § 8b Abs. 1 und 2 KStG nicht anwenden können (Betriebsvermögen III).

## Die Zwischenausschüttung am 26. Februar 2014 wird steuerlich wie folgt behandelt:

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen I in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen II in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen III in EUR
<b>Ausschüttung je Anteil</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,5000</b>
zzgl. gezahlte ausl. Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Betrag der Ausschüttung</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,5000</b>
davon nicht steuerbare Beträge	27,1891	27,1891	27,1891	27,1891
davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren	0,1643	0,1643	0,1643	0,1643
davon ausgeschüttete Erträge	0,1466	0,1466	0,1466	0,1466
ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge</b>	<b>0,1466</b>	<b>0,1466</b>	<b>0,1466</b>	<b>0,1466</b>
davon steuerfrei:				
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,1466	–	–	–
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8 b KStG steuerfrei (40 % steuerfrei im BV I)	–	0,0000	–	–
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8 b KStG steuerpflichtig (60 % steuerpflichtig im BV I)	–	0,0000	–	–
steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,0000	–	–	–
steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,3534</b>	<b>27,3534</b>	<b>27,3534</b>
<b>Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt InvR</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,3534</b>	<b>27,3534</b>	<b>27,3534</b>
<b>Steuerpflichtige Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1466</b>	<b>0,1466</b>	<b>0,1466</b>
<b>Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil<sup>1)</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 % <sup>2)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %	100,00	99,47	99,47	99,47

<sup>1)</sup> In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die bis zum 31. Dezember 2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der zehnjährigen Behaltfrist veräußert wurden, gehen in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage nicht mit ein.

<sup>2)</sup> Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

## Die Zwischenausschüttung am 28. Mai 2014 wird steuerlich wie folgt behandelt:

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen I in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen II in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen III in EUR
<b>Ausschüttung je Anteil</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>
zzgl. gezahlte ausl. Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Betrag der Ausschüttung</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>
davon nicht steuerbare Beträge	9,4282	9,4282	9,4282	9,4282
davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Erträge	0,0718	0,0718	0,0718	0,0718
ausschüttungsgleiche Erträge	0,0403	0,0403	0,0403	0,0403
<b>Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>
davon steuerfrei:				
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,0000	–	–	–
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8 b KStG steuerfrei (40 % steuerfrei im BV I)	–	0,0000	–	–
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8 b KStG steuerpflichtig (60 % steuerpflichtig im BV I)	–	0,0000	–	–
steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,0000	–	–	–
steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt</b>	<b>9,4282</b>	<b>9,4282</b>	<b>9,4282</b>	<b>9,4282</b>
<b>Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt InvR</b>	<b>9,3879</b>	<b>9,3879</b>	<b>9,3879</b>	<b>9,3879</b>
<b>Steuerpflichtige Erträge</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>
<b>Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil<sup>1)</sup></b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>
Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 % <sup>2)</sup>	0,0280	0,0280	0,0280	0,0280
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %	98,82	98,82	98,82	98,82

## Die Endausschüttung am 27. Oktober 2014 wird steuerlich wie folgt behandelt:

	Für Anteile im Privatvermögen in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen I in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen II in EUR	Für Anteile im Betriebsvermögen III in EUR
<b>Ausschüttung je Anteil</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>
zzgl. gezahlte ausl. Steuer	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Betrag der Ausschüttung</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>
davon nicht steuerbare Beträge	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500
davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
davon steuerfrei:				
Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren (steuerfrei im Privatvermögen, steuerpflichtig im Betriebsvermögen)	0,0000	–	–	–
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8 b KStG steuerfrei (40 % steuerfrei im BV I)	–	0,0000	–	–
Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8 b KStG steuerpflichtig (60 % steuerpflichtig im BV I)	–	0,0000	–	–
steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist	0,0000	–	–	–
steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>
<b>Steuerfrei/nicht steuerbar insgesamt InvR</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>
<b>Steuerpflichtige Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil<sup>1)</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Kapitalertragsteuer i. H. v. 25 % <sup>2)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
steuerfreier/nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %	100,00	100,00	100,00	100,00

<sup>1)</sup> In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die bis zum 31. Dezember 2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der zehnjährigen Behaltfrist veräußert wurden, gehen in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage nicht mit ein.

<sup>2)</sup> Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

---

## Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Seit dem 1. Januar 2009 unterliegen Einkünfte aus Kapitalvermögen aufgrund des Unternehmensteuerreformgesetzes 2008 grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungssteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die Steuerschuld den Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z. B. Spenden) geltend gemacht werden.

## Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden<sup>1)</sup>.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungssteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

---

<sup>1)</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

---

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### **Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung**

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Gesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, sodass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag.

Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuer-schuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung**

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahres-Frist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

### **Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung**

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

#### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

#### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des

Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

#### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h., sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig<sup>1)</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommen) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>2)</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

<sup>1)</sup> Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

<sup>2)</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

---

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. §1 Abs.1 Nr.4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamts vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i. S. d.

entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und, auf ihn durchgerechnet, eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei<sup>1)</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sogenannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

---

<sup>1)</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinnes gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwerts des Sondervermögens.

#### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

#### **Solidaritätszuschlag**

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

#### **Kirchensteuer**

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

#### **Ausländische Quellensteuer**

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

#### **Ertragsausgleich**

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

#### **Gesonderte Feststellung, Außenprüfung**

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unan-

fechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

### Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

### Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h., dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die

Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

### Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“)) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG<sup>1)</sup> fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht, entsprechend den Vorgaben in § 5 Abs. 1 InvStG, bekannt gemacht werden.<sup>2)</sup> Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,<sup>3)</sup> so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr, bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises), als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das

<sup>1)</sup> § 22 Abs. 2 InvStG.

<sup>2)</sup> § 5 Abs. 1 InvStG.

<sup>3)</sup> § 10 InvStG.

---

Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.<sup>1)</sup>

### EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rats vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU bzw. in den beigegetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Gesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen:

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Gesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

### Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

### Hinweis:

**Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.**

### Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

---

<sup>1)</sup> § 18 bzw. § 19 InvStG.

# Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG

für das Immobilien-Sondervermögen DEGI GERMAN BUSINESS  
 ISIN: DE000A0J3TP7  
 Geschäftsjahr 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

Zwischenausschüttung am 26. Februar 2014  
 Ausschüttungsbeschluss vom 19. Februar 2014  
 Umlaufende Anteilscheine zum Geschäftsjahresende: 2.651.019,485

§ 5 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG	PV in EUR	BV I in EUR	BV II in EUR	BV III in EUR
Ausschüttung	27,5000	27,5000	27,5000	27,5000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1 a) Betrag der Ausschüttung</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,5000</b>	<b>27,5000</b>
1 a) aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,1643	0,1643	0,1643	0,1643
1 a) bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	27,1891	27,1891	27,1891	27,1891
davon echte Substanzbeträge	26,3087	26,3087	26,3087	26,3087
davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,8804	0,8804	0,8804	0,8804
2) Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,1466	0,1466	0,1466	0,1466
<b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>	<b>0,1466</b>	<b>0,1466</b>	<b>0,1466</b>	<b>0,1466</b>
<b>1 c) im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene</b>				
1 c aa) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000	–	–
1 c bb) Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000	0,0000	–
1 c cc) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0000	0,0000	0,0000
1 c dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,1466	–	–	–
1 c ee) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	–
1 c ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechtes verzichtet hat	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c hh) in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	–	–
1 c ii) ausländische Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c jj) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 c kk) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c ll) in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
<b>1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
1 d) aa) i.S.d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) bb) i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mietererträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) cc) i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1 e) (weggefallen)</b>				
<b>1 f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>				
1 f) aa) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) bb) in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f) cc) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd) in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f) ee) der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff) in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 und 2 des KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
<b>1 g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	<b>0,8804</b>	<b>0,8804</b>	<b>0,8804</b>	<b>0,8804</b>
<b>1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>1 i) nicht abzugsfähige Werbungskosten i.S.d. § 3 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 InvStG (in Abs. 1 Nr. 2 enthalten)</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Zusatz durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

<sup>1)</sup> Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

# Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG

für das Immobilien-Sondervermögen DEGI GERMAN BUSINESS  
 ISIN: DE000A0J3TP7  
 Geschäftsjahr 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

Zwischenausschüttung am 28. Mai 2014  
 Ausschüttungsbeschluss vom 21. Mai 2014  
 Umlaufende Anteilscheine zum Stichtag: 2.651.019,485

§ 5 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG	PV	BV I	BV II	BV III
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Ausschüttung	9,5000	9,5000	9,5000	9,5000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1 a) Betrag der Ausschüttung</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>	<b>9,5000</b>
1 a) aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	9,4282	9,4282	9,4282	9,4282
davon echte Substanzbeträge	9,2231	9,2231	9,2231	9,2231
davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,2051	0,2051	0,2051	0,2051
2) Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0403	0,0403	0,0403	0,0403
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0718	0,0718	0,0718	0,0718
<b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>
<b>1 c) im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene</b>				
1 c aa) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000	–	–
1 c bb) Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000	0,0000	–
1 c cc) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,1121	0,1121	0,1121
1 c dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c ee) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	–
1 c ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechtes verzichtet hat	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c hh) in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,0000	–	–
1 c ii) ausländische Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c jj) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 c kk) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c ll) in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
<b>1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>	<b>0,1121</b>
1 d) aa) i.S.d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,1121	0,1121	0,1121	0,1121
1 d) bb) i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mietererträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) cc) i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1 e) (weggefallen)</b>				
<b>1 f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>				
1 f) aa) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) bb) in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f) cc) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd) in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f) ee) der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff) in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 des KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
<b>1 g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	<b>0,2051</b>	<b>0,2051</b>	<b>0,2051</b>	<b>0,2051</b>
<b>1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>1 i) nicht abzugsfähige Werbungskosten i.S.d. § 3 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 InvStG (in Abs. 1 Nr. 2 enthalten)</b>	<b>0,0403</b>	<b>0,0403</b>	<b>0,0403</b>	<b>0,0403</b>
Zusatz durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

<sup>1)</sup> Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

# Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG

für das Immobilien-Sondervermögen DEGI GERMAN BUSINESS  
 ISIN: DE000A0J3TP7  
 Geschäftsjahr 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

Endausschüttung am 27. Oktober 2014  
 Ausschüttungsbeschluss vom 2. Oktober 2014  
 Umlaufende Anteilsscheine zum Geschäftsjahresende: 2.651.019

§ 5 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 InvStG	PV	BV I	BV II	BV III
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Ausschüttung	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1 a) Betrag der Ausschüttung</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>	<b>1,2500</b>
1 a) aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500
davon echte Substanzbeträge	1,1140	1,1140	1,1140	1,1140
davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,1360	0,1360	0,1360	0,1360
2) Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>1 c) im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene</b>				
1 c aa) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i.V.m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG	–	0,0000	–	–
1 c bb) Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	–	0,0000	0,0000	–
1 c cc) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	–	0,0000	0,0000	0,0000
1 c dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c ee) Erträge i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i.S.d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	–
1 c ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 InvStG in der am 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	–	–	–
1 c gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechtes verzichtet hat	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c hh) in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	–	0,0000	–	–
1 c ii) ausländische Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländ. Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c jj) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 c kk) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden (fiktiven) Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechneten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c ll) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
<b>1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
1 d) aa) i.S.d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) bb) i.S.d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 d) cc) i.S.d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1 e) (weggefallen)</b>				
<b>1 f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>				
1 f) aa) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) bb) in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f) cc) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd) in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
1 f) ee) der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i.V.m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff) in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 2 des KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i.V.m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	–	0,0000	0,0000	–
<b>1 g) den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	<b>0,1360</b>	<b>0,1360</b>	<b>0,1360</b>	<b>0,1360</b>
<b>1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
<b>1 i) nicht abzugsfähige Werbungskosten i.S.d. § 3 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 InvStG (in Abs. 1 Nr. 2 enthalten)</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Zusatz durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

<sup>1)</sup> Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

# Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerlichen Angaben

für das Publikums-Investmentvermögen/den Publikums-AIF  
DEGI GERMAN BUSINESS (nachfolgend: das Investmentvermögen)  
für den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

---

An die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft  
(nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/den Aufzeichnungen und dem Jahresbericht nach § 44 Abs. 1 InvG bzw. § 101 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für das Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für das Investmentvermögen die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Frankfurt am Main, den 16. Oktober 2014

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

	ppa.
Marco Müth	Daniel Kai Fischer
Steuerberater	Steuerberater

# Zwischengewinn/EU-Zwischengewinn

vom 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

Datum	Zwischengewinn/ EU-Zwischengewinn in EUR	Datum	Zwischengewinn/ EU-Zwischengewinn in EUR	Datum	Zwischengewinn/ EU-Zwischengewinn in EUR
1.7.2013	0,00	23.9.2013	0,01	17.12.2013	0,01
2.7.2013	0,00	24.9.2013	0,01	18.12.2013	0,01
3.7.2013	0,00	25.9.2013	0,01	19.12.2013	0,01
4.7.2013	0,00	26.9.2013	0,01	20.12.2013	0,01
5.7.2013	0,00	27.9.2013	0,01	23.12.2013	0,01
8.7.2013	0,00	30.9.2013	0,01	27.12.2013	0,00
9.7.2013	0,00	1.10.2013	0,01	30.12.2013	0,00
10.7.2013	0,00	2.10.2013	0,01	2.1.2014	0,00
11.7.2013	0,00	4.10.2013	0,01	3.1.2014	0,00
12.7.2013	0,00	7.10.2013	0,01	6.1.2014	0,00
15.7.2013	0,00	8.10.2013	0,01	7.1.2014	0,00
16.7.2013	0,00	9.10.2013	0,01	8.1.2014	0,00
17.7.2013	0,00	10.10.2013	0,01	9.1.2014	0,00
18.7.2013	0,00	11.10.2013	0,01	10.1.2014	0,00
19.7.2013	0,00	14.10.2013	0,01	13.1.2014	0,00
22.7.2013	0,00	15.10.2013	0,01	14.1.2014	0,00
23.7.2013	0,00	16.10.2013	0,01	15.1.2014	0,00
24.7.2013	0,00	17.10.2013	0,01	16.1.2014	0,00
25.7.2013	0,00	18.10.2013	0,01	17.1.2014	0,00
26.7.2013	0,00	21.10.2013	0,01	20.1.2014	0,00
29.7.2013	0,00	22.10.2013	0,01	21.1.2014	0,00
30.7.2013	0,00	23.10.2013	0,01	22.1.2014	0,00
31.7.2013	0,00	24.10.2013	0,01	23.1.2014	0,00
1.8.2013	0,00	25.10.2013	0,01	24.1.2014	0,00
2.8.2013	0,00	28.10.2013	0,01	27.1.2014	0,00
5.8.2013	0,00	29.10.2013	0,01	28.1.2014	0,00
6.8.2013	0,00	30.10.2013	0,01	29.1.2014	0,00
7.8.2013	0,00	31.10.2013	0,01	30.1.2014	0,00
8.8.2013	0,00	1.11.2013	0,01	31.1.2014	0,00
9.8.2013	0,00	4.11.2013	0,01	3.2.2014	0,00
12.8.2013	0,00	5.11.2013	0,01	4.2.2014	0,00
13.8.2013	0,00	6.11.2013	0,01	5.2.2014	0,00
14.8.2013	0,00	7.11.2013	0,01	6.2.2014	0,00
15.8.2013	0,00	8.11.2013	0,01	7.2.2014	0,00
16.8.2013	0,00	11.11.2013	0,01	10.2.2014	0,00
19.8.2013	0,00	12.11.2013	0,02	11.2.2014	0,00
20.8.2013	0,00	13.11.2013	0,02	12.2.2014	0,00
21.8.2013	0,00	14.11.2013	0,02	13.2.2014	0,00
22.8.2013	0,00	15.11.2013	0,02	14.2.2014	0,00
23.8.2013	0,00	18.11.2013	0,02	17.2.2014	0,00
26.8.2013	0,00	19.11.2013	0,02	18.2.2014	0,00
27.8.2013	0,01	20.11.2013	0,02	19.2.2014	0,00
28.8.2013	0,01	21.11.2013	0,02	20.2.2014	0,00
29.8.2013	0,01	22.11.2013	0,02	21.2.2014	0,00
30.8.2013	0,01	25.11.2013	0,02	24.2.2014	0,00
2.9.2013	0,01	26.11.2013	0,02	25.2.2014	0,00
3.9.2013	0,01	27.11.2013	0,02	26.2.2014	0,00
4.9.2013	0,01	28.11.2013	0,02	27.2.2014	0,00
5.9.2013	0,01	29.11.2013	0,02	28.2.2014	0,00
6.9.2013	0,01	2.12.2013	0,02	3.3.2014	0,00
9.9.2013	0,01	3.12.2013	0,02	4.3.2014	0,00
10.9.2013	0,01	4.12.2013	0,02	5.3.2014	0,00
11.9.2013	0,01	5.12.2013	0,02	6.3.2014	0,00
12.9.2013	0,01	6.12.2013	0,01	7.3.2014	0,00
13.9.2013	0,01	9.12.2013	0,01	10.3.2014	0,00
16.9.2013	0,01	10.12.2013	0,01	11.3.2014	0,00
17.9.2013	0,01	11.12.2013	0,01	12.3.2014	0,00
18.9.2013	0,01	12.12.2013	0,01	13.3.2014	0,00
19.9.2013	0,01	13.12.2013	0,01	14.3.2014	0,00
20.9.2013	0,01	16.12.2013	0,01	17.3.2014	0,00

Datum	Zwischengewinn/ EU-Zwischengewinn in EUR	Datum	Zwischengewinn/ EU-Zwischengewinn in EUR	Datum	Zwischengewinn/ EU-Zwischengewinn in EUR
18.3.2014	0,00	23.4.2014	0,00	28.5.2014	0,00
19.3.2014	0,00	24.4.2014	0,00	30.5.2014	0,00
20.3.2014	0,00	25.4.2014	0,00	2.6.2014	0,00
21.3.2014	0,00	28.4.2014	0,00	3.6.2014	0,00
24.3.2014	0,00	29.4.2014	0,00	4.6.2014	0,00
25.3.2014	0,00	30.4.2014	0,00	5.6.2014	0,00
26.3.2014	0,00	2.5.2014	0,00	6.6.2014	0,00
27.3.2014	0,00	5.5.2014	0,00	10.6.2014	0,00
28.3.2014	0,00	6.5.2014	0,00	11.6.2014	0,00
31.3.2014	0,00	7.5.2014	0,00	12.6.2014	0,00
1.4.2014	0,00	8.5.2014	0,00	13.6.2014	0,00
2.4.2014	0,00	9.5.2014	0,00	16.6.2014	0,00
3.4.2014	0,00	12.5.2014	0,00	17.6.2014	0,00
4.4.2014	0,00	13.5.2014	0,00	18.6.2014	0,00
7.4.2014	0,00	14.5.2014	0,00	20.6.2014	0,00
8.4.2014	0,00	15.5.2014	0,00	23.6.2014	0,00
9.4.2014	0,00	16.5.2014	0,00	24.6.2014	0,00
10.4.2014	0,00	19.5.2014	0,00	25.6.2014	0,00
11.4.2014	0,00	20.5.2014	0,00	26.6.2014	0,00
14.4.2014	0,00	21.5.2014	0,00	27.6.2014	0,00
15.4.2014	0,00	22.5.2014	0,00	30.6.2014	0,00
16.4.2014	0,00	23.5.2014	0,00		
17.4.2014	0,00	26.5.2014	0,00		
22.4.2014	0,00	27.5.2014	0,00		

---

## Verkaufsprospekt

einschließlich Vertragsbedingungen  
gültig ab 1. Juli 2013

des DEGI GERMAN BUSINESS

der Aberdeen Asset Management  
Deutschland AG<sup>1)</sup>

---

<sup>1)</sup> Die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wurde zum 15. Mai 2013 formwechselnd umgewandelt und umbenannt in Aberdeen Asset Management Deutschland AG.

# Änderung der Besonderen Vertragsbedingungen mit Wirkung zum 1. Juli 2013

---

Aberdeen Asset Management Deutschland AG  
(bis 15. Mai 2013: Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH),  
Frankfurt am Main

Bekanntmachung zu dem Immobilien-Sondervermögen  
DEGI GERMAN BUSINESS

(WKN A0J3TP / ISIN DE 000A0J3TP7)

Die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wurde formwechselnd in die Aberdeen Asset Management Deutschland AG umgewandelt.

Die Aberdeen Asset Management Deutschland AG ändert mit Wirkung zum 1. Juli 2013 mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) und mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates die Besonderen Vertragsbedingungen für das Immobilien-Sondervermögen DEGI GERMAN BUSINESS.

Die Änderungen betreffen die Kostenklausel der Besonderen Vertragsbedingungen. Aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen des Investmentgesetzes bedürfen die Kostenregelungen für Sondervermögen nunmehr der Genehmigung der BaFin. Die BaFin prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ob dem Anleger unangemessene Kosten

und Gebührenstrukturen auferlegt werden, nicht jedoch die Höhe der Verwaltungsvergütung sowie der erfolgsabhängigen Vergütung der Kapitalanlagegesellschaft. Die Änderungen der Kostenklausel der Besonderen Vertragsbedingungen im Vergleich zu der noch bis zum 30. Juni 2013 geltenden Fassung sind in der nachstehenden Änderungsfassung hervorgehoben. Die Änderungen stellen zum überwiegenden Teil Anpassungen an die Musterklauseln dar, die zwischen BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. und BaFin abgestimmt wurden.

Aberdeen Asset Management Deutschland AG

Der Vorstand

---

Der Kauf von Anteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes und der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Vertragsbedingungen“. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem Erwerber von Anteilen zusammen mit dem letzten Jahresbericht und – falls der Stichtag des Jahresberichtes länger als acht Monate zurückliegt – mit dem letzten Halbjahresbericht vor Vertragsschluss anzubieten.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft, das haftende Eigenkapital der Depotbank sowie die Angabe über die bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen DEGI GERMAN BUSINESS sind aufgrund US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen nicht für den Vertrieb in den USA oder an US-Bürger bestimmt. Mit US-Bürgern sind Personen gemeint, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Bürger können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaates, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen DEGI GERMAN BUSINESS sind nicht für den Vertrieb an natürliche oder juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Laut § 123 InvG sind sämtliche Verkaufsunterlagen in deutscher Sprache abzufassen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung von Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt am Main, Tel.: 069/2388-1907 oder -1906, Fax: 069/2388-1919, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Kapitalanlagegesellschaft.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in schriftlicher Form auf Anfrage ebenfalls bei der Kapitalanlagegesellschaft erhältlich.

<b>Verkaufsprospekt</b>	<b>51</b>	Wertentwicklung	69
Kapitalanlagegesellschaft	57	Börsen und Märkte	69
Depotbank	57	Verwaltungs- und sonstige Kosten	
Sachverständige und Bewertungsverfahren	57	(gültig bis 30. Juni 2013)	70
Sachverständigenausschüsse	57	Verwaltungs- und sonstige Kosten	
Bewertung vor Ankauf	58	(gültig ab 1. Juli 2013)	71
Bewertungsmethode	58	Besonderheiten in Zusammenhang mit dem	
Sondervermögen	58	Erwerb von Investmentanteilen	72
Profil des typischen Anlegers	59	Angabe einer Gesamtkostenquote – TER	72
Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	59	Teilfonds	72
Immobilien	60	Anteilklassen	72
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	60	Anteile	72
Belastung mit einem Erbbaurecht	61	Ausgabe von Anteilen	73
Risiken der Immobilieninvestitionen, der		Rücknahme von Anteilen	73
Beteiligung an Immobilien-Personengesellschaften		Order-Aannahmeschluss	74
und der Belastung mit einem Erbbaurecht	61	Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis	74
Liquiditätsanlagen	62	Immobilien	74
Bankguthaben	63	Bauleistungen	74
Geldmarktinstrumente	63	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	74
Anlagegrenzen für Wertpapiere		Liquiditätsanlagen	74
und Geldmarktinstrumente	64	Besondere Bewertungsregeln für einzelne	
Mindestliquidität	65	Vermögensgegenstände	74
Risiken bei Liquiditätsanlagen	65	Nicht notierte Schuldverschreibungen und	
Kreditaufnahme und Belastung von		Schuldscheindarlehen	74
Vermögensgegenständen	65	Geldmarktinstrumente	75
Derivate zu Absicherungszwecken	65	Derivate	75
Optionsgeschäfte	66	Optionsrechte und Terminkontrakte	75
Terminkontrakte	67	Bankguthaben, Investmentanteile und	
Swaps	67	Wertpapier-Darlehen	75
Swaptions	67	Auf Fremdwährung lautende	
Credit Default Swaps	67	Vermögensgegenstände	75
In Wertpapieren verbriefte Derivate	67	Wertpapier-Pensionsgeschäfte	75
Notierte und nicht notierte Derivate	68	Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	75
Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte	68	Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag –	
Währungsrisiken und Derivatgeschäfte		gültig bis zum 30. November 2010	75
zu deren Absicherung	68	Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag –	
Zusammenfassung der Verlustrisiken		gültig ab dem 1. Dezember 2010	76
bei Derivatgeschäften	68	Veröffentlichung der Ausgabe-	
Wertpapier-Darlehen	69	und Rücknahmepreise	76
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	69	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	76

Rücknahmeaussetzung	76	Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften	82
Ermittlung der Erträge	77	Negative steuerliche Erträge	82
Ertragsausgleichsverfahren	77	Substanzauskehrungen	82
Verwendung der Erträge	77	Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	82
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	78	Steuerausländer	83
Gutschrift der Ausschüttungen	78	Solidaritätszuschlag	83
Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	78	Kirchensteuer	83
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	78	Ausländische Quellensteuer	83
Inländische Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften)	78	Gesonderte Feststellung, Außenprüfung	83
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung	79	Zwischengewinnbesteuerung	84
Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung	79	Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung	84
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien	79	EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung	84
Inländische Mieten, Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung	80	Grunderwerbsteuer	85
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften	80	Rechtliches und steuerliches Risiko	85
Negative steuerliche Erträge	80	Beratung und Auslagerung	85
Substanzauskehrungen	80	Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	85
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	80	Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens	85
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	81	Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens	85
Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge	81	Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens	86
Ausländische Mieterträge	81	Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens	86
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien	81	Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden	86
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien	81	<b>Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz</b>	<b>87</b>
In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)	82	<b>Erläuterungen zu den Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen zum 1. Juni 2010</b>	<b>88</b>
		<b>Allgemeine Vertragsbedingungen</b>	<b>89</b>
		§ 1 Grundlagen	89
		§ 2 Depotbank	89
		§ 3 Sachverständige	89
		§ 4 Fondsverwaltung	89
		§ 5 Anlagegrundsätze	90
		§ 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen	90

---

§ 7 Wertpapier-Darlehen	91
§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte	91
§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien	91
§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen	92
§ 11 Anteilscheine	92
§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung	93
§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis	93
§ 14 Kosten	93
§ 15 Rechnungslegung	94
§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens	94
§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen	94
§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand	94
<b>Besondere Vertragsbedingungen</b>	<b>95</b>
§ 1 Depotbank	95
§ 2 Immobilien	95
§ 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	95
§ 4 Belastung mit einem Erbbaurecht	96
§ 5 Höchstliquidität	96
§ 6 Währungsrisiko	96
§ 7 Derivate mit Absicherungszweck	96
§ 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte	97
§ 9 Anteilklassen	97
§ 10 Rückgabefrist und Anteilrücknahme	97
§ 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis – gültig vom 1. Juni bis 30. November 2010	98
§ 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis – gültig ab dem 1. Dezember 2010	98
§ 12 Kosten gültig bis 30. Juni 2013	98
§ 12 Kosten gültig ab 1. Juli 2013	99
§ 13 Ausschüttung	100
§ 14 Geschäftsjahr	100
Anhang	101

# Verkaufsprospekt

## Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen“ genannt) ist die Aberdeen Asset Management Deutschland AG<sup>1)</sup> (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main.

Angaben über die Kapitalanlagegesellschaft, die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, des Sachverständigenausschusses und die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank gemäß § 10 KWG sind in der tabellarischen Aufstellung im Abschnitt „Gremien und Eigenkapitalausstattung“ des jeweiligen Jahresberichts bzw. Halbjahresberichts dargestellt.

## Depotbank

Für den DEGI GERMAN BUSINESS hat die Commerzbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main das Amt der Depotbank übernommen. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist das Giro-, Einlagen- und Kreditgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft.

Die Depotbank ist mit der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände und der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des InvG, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt und die Bankguthaben auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Depotbank erforderlich. Die Depotbank hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kreditinstitutes mit dem InvG und den Vertragsbedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, insoweit ein Sperrvermerk zugunsten der Depotbank eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank sind deshalb ausgeschlossen.

Weiterhin hat die Depotbank bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nach-

folgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank.

Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Depotbank, sofern die Kapitalanlagegesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Depotbank hat die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen vorzunehmen sowie die Ermittlung des Wertes des Sondervermögens und des Anteils durch die Kapitalanlagegesellschaft zu kontrollieren. Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilinhaber getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften dieses Gesetzes und den Vertragsbedingungen verwendet werden, und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

## Sachverständige und Bewertungsverfahren

### Sachverständigenausschüsse

Die Kapitalanlagegesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.

Die Kapitalanlagegesellschaft hat drei Ausschüsse bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Ein Sachverständiger darf für die Kapitalanlagegesellschaft in Ausschüssen nur bis zum Ablauf des fünften auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der Kapitalanlagegesellschaft anschließend um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Mitglied der Ausschüsse oder aus anderen Tätigkeiten für die Kapitalanlagegesellschaft in den letzten vier Jahren, die dem letzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums vorausgehen, 30 % seiner durchschnittlichen Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der Kapitalanlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit der von der Kapitalanlagegesellschaft bestellten Sachverständigenausschüsse und ihre regionale Zuständigkeit. Die Gutachten werden nach Maßgabe der durch die BaFin genehmigten Geschäftsordnung vom jeweils zuständigen Bewertungsausschuss erstellt.

<sup>1)</sup> Die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wurde zum 15. Mai 2013 formwechselnd umgewandelt und umbenannt in Aberdeen Asset Management Deutschland AG.

Der Sachverständigenausschuss hat insbesondere zu bewerten:

- spätestens alle 12 Monate die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das jährlich angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

### **Bewertung vor Ankauf**

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 2 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Personengesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 2 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Abs. 2 Satz 2 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bestätigt wurde.

### **Bewertungsmethode**

Der Sachverständigenausschuss oder der für die Ankaufsbewertung zuständige Sachverständige hat den Verkehrswert der Immobilie festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung des Ausschusses erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint.

Im Regelfall wird der Verkehrswert anhand des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilien-Wertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich

aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Im Zusammenhang mit der Verwendung von landesspezifischen Bewertungsmethoden im Ausland können insbesondere auch folgende Methoden zur Anwendung kommen:

#### **1. Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)**

Ermittlung des Verkehrswertes anhand eines bestimmten Ertragswertverfahrens, des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF): Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z. B. zehn Jahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

#### **2. Investment-Methode (Investment Method)**

Ermittlung des Verkehrswertes anhand eines bestimmten Ertragswertverfahrens, der sogenannten Investment-Methode: Hierbei werden künftig erwartete Ertragsüberschüsse der Immobilie als ewige Rente mit einem Zinssatz kapitalisiert, der in der Regel anhand von Vergleichstransaktionen ermittelt wird. Dies ergibt den Kapitalwert des Objektes, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

#### **3. Direct-value-comparison-Methode**

Ermittlung des Verkehrswertes anhand der Vergleichswert- oder Direct-value-comparison-Methode: Dabei werden bestimmte Eigenschaften der Immobilie mit Daten anderer Objekte aus demselben Markt verglichen und mittels Übertragung der Vergleichsdaten auf das Objekt der Verkehrswert festgestellt.

## **Sondervermögen**

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung DEGI GERMAN BUSINESS. Es wurde am 1. Dezember 2006 für unbegrenzte Dauer aufgelegt. Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft, die diese treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

Die Rechte der Anleger bei Errichtung des Sondervermögens werden ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapiersammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteile besteht nicht. Der Erwerb

---

von Anteilen am Sondervermögen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile am Sondervermögen enthalten keine Stimmrechte. Alle ausgegebenen Anteile haben die gleichen Rechte.

## Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich insbesondere an institutionelle Anleger, an vermögende Privatanleger sowie an Vermögensverwalter (z. B. Family Offices). Es richtet sich sowohl an erfahrene Anleger, die den Fonds als Anlageprodukt in deutsche und europäische Immobilienwerte nutzen wollen, als auch an solche Anleger, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerten nicht vertraut sind. Erfahrungen mit Immobilienanlagen und Kapitalmarkterfahrung sind damit nicht zwingend erforderlich. Der Anlagehorizont sollte mindestens fünf Jahre betragen; der Anleger sollte in der Lage sein, vorübergehende Verluste hinnehmen zu können. Der Fonds verfolgt eine zunächst auf Deutschland ausgerichtete Investitionspolitik.

## Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

DEGI GERMAN BUSINESS ist ein Offener Immobilienfonds, der zum Ziel hat, das als positiv eingeschätzte und vergleichsweise wertstabile Marktumfeld des deutschen Immobilienmarkts und den erwarteten positiven Trend in den nächsten Jahren zu nutzen.

Der Anlageschwerpunkt des Sondervermögens ist in Deutschland. Ziel ist der weitere Ausbau eines in Deutschland breit gestreuten Immobilienportfolios, mit der Möglichkeit der selektiven Beimischung von Objekten aus weiteren europäischen Immobilienmärkten.

Als Nutzungsarten der Immobilien sind derzeit Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien im Fokus der Strategie.

In regelmäßigen Abständen wird eine umfangreiche Überprüfung des Gesamtportfolios bezogen auf das Marktumfeld in Deutschland und Europa durchgeführt werden. Je nach jeweils erzieltm Ergebnis kann neben der Durchführung eines aktiven Portfoliomanagements (Kauf, Verkauf, Bestandsentwicklung) auch eine Änderung der geographischen Portfolioausrichtung eine Maßnahme darstellen. So könnte möglicherweise eine Umorientierung der Immobilienanlage hin zu verstärkter Investition in europäischen Staaten erfolgen.

Nach derzeitiger Markteinschätzung könnte mit einer Umsetzung von vorgenannten Maßnahmen möglicherweise in einem Zeitrahmen von drei bis fünf Jahren zu rechnen sein.

Die vorbeschriebene Anlagezielsetzung gilt auch für den Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, wodurch sich rechtlich, steuerlich und wirtschaftlich vorteilhafte Gestaltungsmöglichkeiten ergeben können, wobei die gleichzeitig damit verbundenen Risiken berücksichtigt werden müssen.

Bei der Auswahl der Immobilien werden neben den wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken des Zielobjekts gegebenenfalls auch länderspezifische Besonderheiten der Finanzierung und – bei Investitionen außerhalb des Euroraums – die erwartete Wechselkursentwicklung in die Beurteilung einbezogen.

Eine anteilige Fremdfinanzierung der Immobilien ist ebenfalls vorgesehen. Eine Fremdfinanzierung wird unter anderem dann vorgenommen, soweit hierdurch eine nachhaltige Steigerung der Eigenkapitalrendite erreicht werden kann bzw. dies zur Absicherung von Währungskursrisiken angezeigt erscheint. Bei Festlegung der Fremdfinanzierungsquote werden sowohl die spezifischen Finanzierungsbedingungen und Wechselkursrisiken als auch die steuerlichen Aspekte berücksichtigt.

Die Fremdfinanzierung kann bis zur gesetzlich vorgesehenen Maximalhöhe erfolgen. Die vollständige Ausschöpfung dieser gesetzlich vorgesehenen Maximalhöhe wird derzeit jedoch nicht angestrebt.

Der Erwerb von Nießbrauchrechten an Grundstücken, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, wird im Rahmen von Öffentlich-Privaten Partnerschaften (ÖPPs) geprüft. In nächster Zeit ist jedoch nicht mit einem Investment in vorbezeichneten Nießbrauchrechten zu rechnen, da abgewartet wird, bis sich ein ausreichender Markt hierfür etabliert hat.

Über den gegenwärtigen Inhalt der Anlagepolitik unterrichtet der jeweilige Jahresbericht.

Die „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ können von der Kapitalanlagegesellschaft geändert werden. Änderungen der Vertragsbedingungen, mit Ausnahme der Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten, bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft und der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) bekannt gemacht und treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Verwaltungs- und sonstigen Kosten bedürfen diese keiner vorherigen Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und treten frühestens sechs Monate nach Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft, falls die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht keinen früheren Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmt hat. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens sechs Monate nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft und sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Kapitalanlagegesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile gegen Anteile an Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden.

Es kann nicht garantiert werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

## Immobilien

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen folgende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
  - e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 2 Satz 3 InvG) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.
3. Der Wert der zuvor unter Ziffer 1 und Ziffer 2 genannten Immobilien, die in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, sowie der Wert der weiter unten behandelten Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die in der Bundesrepublik Deutschland ihren Sitz haben, dürfen zusammen 51 % des Wertes des Sondervermögens nicht unterschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.
4. Die Kapitalanlagegesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 und 2 in den im Anhang zu § 2 der Besonderen Vertragsbedingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn
  - a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
  - b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie

- c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Depotbank gewährleistet ist.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind.

Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“ können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

5. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.
6. Die vorstehend in Abs. 1 bis 5 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.
7. Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.
8. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.
9. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.
10. Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung

- a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
  - b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen, sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
  - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
  3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
  4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte betragen.
  5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Der Wert der Immobilien, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.
  6. Die vorstehend in Abs. 5 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.
  7. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
  8. Die Kapitalanlagegesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien-Gesellschaft

ten insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Kapitalanlagegesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

## Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilien können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung.

## Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Personengesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalanlagegesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirt-

---

schaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken wird nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen.
- Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

- Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, bei einer 50 %igen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsgpässen, z. B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss, steigt somit.

- Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Kapitalanlagegesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d. h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.
- Der Verkehrswert der Immobilien kann sich sowohl positiv als auch negativ verändern; dies kann durch Gegebenheiten in der Immobilie selbst (s. o.) und/oder durch eine Entwicklung des Immobilienmarktes begründet sein. Da sich der Investitionsschwerpunkt des Sondervermögens in Deutschland befindet, ist das Sondervermögen auch besonders den Immobilienmarktentwicklungen in der Bundesrepublik Deutschland ausgesetzt.

## Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen.

---

Die Kapitalanlagegesellschaft darf höchstens 49 % des Wertes des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapieren, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten; und zusätzlich
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteilen ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

## Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Kapitalanlagegesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 66, 49 InvG) nur bei

Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

## Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als 12 Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
2. wenn sie an einer der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Börsen zum Handel zugelassen oder an einem der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen organisierten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
3. wenn sie von den Europäischen Gemeinschaften, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder von einer Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,

5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
  - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/51/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juli 2003, erstellt und veröffentlicht,
  - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
  - c) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Abs. 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z. B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung durch eine Rating-Agentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne des Absatz 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Abs. 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Abs. 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Abs. 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der Europäischen Union begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Abs. 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Abs. 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Abs. 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der

Bundesanstalt denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die Kapitalanlagegesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Ausstellern investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

## Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Ausstellers dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieses Ausstellers 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

Die Gesellschaft darf höchstens 20 % des Wertes des Sondervermögens in einer Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen anlegen:

- von ein und derselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Einlagen bei dieser Einrichtung,
- Anrechnungsbeträge für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Bei öffentlichen Ausstellern im Sinne des § 60 Abs. 2 InvG darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Geldmarktinstrumenten folgender Aussteller jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Kapitalanlagegesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer

besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

## Mindestliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).

## Risiken bei Liquiditätsanlagen

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktpapiere oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktpapiere können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile.

Festverzinsliche Wertpapiere werden in ihrer Kursentwicklung von den Entwicklungen des Kapitalmarktes beeinflusst, d. h., bei steigenden Kapitalmarktzinsen werden festverzinsliche Wertpapiere Kursverluste erleiden. Diese Kursänderungen sind auch abhängig von den Laufzeiten festverzinslicher Wertpapiere. In der Regel haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten; dafür sind in der Regel geringere Renditen zu erwarten. Bei Liquiditätsanlagen in ausländischer Währung sind zusätzliche Wechselkursrisiken und Transferrisiken zu beachten.

Für Sondervermögen, die ihrerseits in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investieren, gelten die vorstehend aufgeführten Risiken entsprechend.

Auch Aktien enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerung auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte oder der besonderen Entwicklungen der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Aktien kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

## Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im

Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.

Soweit die Kosten für die Kreditaufnahme über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätsengpässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Depotbank diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 50 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

## Derivate zu Absicherungszwecken

Die Kapitalanlagegesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivateverordnung (DerivateV) nutzen.

Sofern die Kapitalanlagegesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 „Besondere Vertragsbedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 „Besondere Vertragsbedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
  - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
  - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 „Besondere Vertragsbedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuzuordnenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen;
- f) Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate nach dem einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV gilt Folgendes:

Der anzurechnende Wert für

- Finanzterminkontrakte bemisst sich nach dem Kontraktwert, multipliziert mit dem börsentäglich ermittelten Terminpreis,
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert ein Wertpapier, ein Geldmarktinstrument oder ein Derivat ist, bemisst sich nach dem Wert der Basiswerte, die Gegenstand des Optionsrechtes sind (Underlying),
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert Zinsen, Wechselkurse oder Währungen sind, bemisst sich nach dem Wert des Underlyings, multipliziert mit dem in den Optionsbedingungen festgelegten Multiplikator.

Darüber hinaus sind die ermittelten Werte mit dem zugehörigen Delta zu multiplizieren. Dieses Delta ist das Verhältnis der Veränderung des Wertes des Derivates zu einer nur als geringfügig angenommenen Veränderung des Wertes des Underlyings.

Sofern die Kapitalanlagegesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Kapitalanlagegesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ und in diesem Prospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate nach dem qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV gilt Folgendes:

Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials wendet die Kapitalanlagegesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an.

Sie darf allerdings nach § 7 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit § 7 der DerivateV jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Ein solcher Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Kapitalanlagegesellschaft hat einen solchen Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen und im nächstfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen.

Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden. Das Investmentgesetz und die DerivateV sehen die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Immobilien-Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier grundsätzlich nicht infrage.

## Optionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze am Optionshandel teilnehmen. Das

---

heißt, sie darf von einem Dritten gegen Entgelt (Optionsprämie) das Recht erwerben, während einer bestimmten Zeit oder am Ende eines bestimmten Zeitraums zu einem von vornherein vereinbarten Preis (Basispreis) die Abnahme von Wertpapieren oder die Zahlung eines Differenzbetrages zu verlangen. Sie darf auch entsprechende Rechte gegen Entgelt von Dritten erwerben.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer die Abnahme bestimmter Wertpapiere zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrages zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z. B. im Fonds befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Kapitalanlagegesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechts überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, so dass die Kapitalanlagegesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

## Terminkontrakte

Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraums eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswertes (z. B. Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäfts.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann Wertpapierbestände des Sondervermögens durch Verkäufe von Terminkontrakten auf diese Wertpapiere für die Laufzeit der Kontrakte absichern.

Sofern die Kapitalanlagegesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft nicht erfüllen, die Differenz zwischen dem bei Ab-

schluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäfts tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und gegebenenfalls der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden ist.

## Swaps

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken

- Zins-
- Währungs-
- Credit Default-Swapgeschäfte

abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Kapitalanlagegesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

## Swaptions

Swaptions sind Optionen auf Swaps. Eine Swaption ist das Recht, nicht aber die Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb einer bestimmten Frist in einen hinsichtlich der Konditionen genau spezifizierten Swap einzutreten.

## Credit Default Swaps

Credit Default Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

## In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthalten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Verlustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

## Notierte und nicht notierte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben.

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert.

## Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivatgeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbaren Immobilien, oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der Kapitalanlagegesellschaft insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Ausfall- und Währungskursrisiken abzusichern.

## Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungschancen und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem so genannten Transferrisiko unterliegen. Die Kapitalanlagegesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und etwaigen Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Kapitalanlagegesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

## Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

Da den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten hohe Verlustrisiken gegenüberstehen, müssen die Anleger zur Kenntnis nehmen, dass

- die z. B. aus Termingeschäften erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;
- das Verlustrisiko nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen kann;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können;
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird oder die Verpflichtung aus Derivatgeschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung oder eine Rechnungseinheit lautet.

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z. B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte), können zusätzliche Risiken entstehen, die sich nach dem dann zu Stande gekommenen Kontrakt richten und weit über dem ursprünglichen Einsatz z. B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises liegen können.

Bei OTC-Geschäften treten folgende zusätzliche Risiken auf:

- Es fehlt ein organisierter Markt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivats an Dritte führen kann; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);

- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß.

Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

- sich auf den z. B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken;
- weit über die gestellten Sicherheiten (z. B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

## Wertpapier-Darlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Kapitalanlagegesellschaft hat in diesem Fall eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurückübertragen werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder durch Kündigung, Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Depotbank für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere übereignet oder verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und bei der Depotbank oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Sie können auch in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens angelegt werden. Diese Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten. Die Kapitalanlagegesellschaft kann sich auch eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung

von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darlehensnehmer-Grenze von 10 % auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

## Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft kann für das Sondervermögen Wertpapier-Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von 12 Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens im Rahmen der Grenze für die Kreditaufnahme auf einen Pensionsnehmer übertragen und so vorübergehend Liquidität beschaffen, als auch Wertpapiere im Rahmen der Grenze für Bankguthaben und Geldmarktpapiere in Pension nehmen und somit vorübergehend Liquidität anlegen. Pensionsgeschäfte sind nur in der Form so genannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Bei echten Pensionsgeschäften übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurückzuübertragen. Sofern das Sondervermögen als Pensionsgeber tätig wird, trägt das Sondervermögen das Risiko von zwischenzeitlichen Kursverlusten, während das Sondervermögen als Pensionsnehmer aufgrund der Rückübertragungsverpflichtung möglicherweise nicht an zwischenzeitlichen Kurssteigerungen partizipieren kann.

**Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.**

## Wertentwicklung

Die bisherige Wertentwicklung des Sondervermögens ist im Bericht der Fondsverwaltung unter der Rubrik „Entwicklung des DEGI GERMAN BUSINESS“ dargestellt.

**Hierbei ist zu beachten, dass sich aus vergangenheitsbezogenen Wertentwicklungsangaben keine Aussagen für die zukünftige Wertentwicklung des Sondervermögens ableiten lassen. Die zukünftige Wertentwicklung des Sondervermögens kann daher ungünstiger oder günstiger als die Wertentwicklung in der Vergangenheit ausfallen.**

## Börsen und Märkte

Die Anteile des Immobilien-Sondervermögens sind nicht zum (amtlichen) Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft in organisierten Märkten gehandelt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile auch an anderen Märkten gehandelt werden.

Der dem Börsenhandel oder dem Handel in sonstigen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

## Verwaltungs- und sonstige Kosten (gültig bis 30. Juni 2013)

Die Kapitalanlagegesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,7 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird (§ 12 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“). Sie ist berechtigt, hierauf anteilige monatliche Vorschüsse zu erheben. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.

Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, so kann die Kapitalanlagegesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1 % der Gegenleistung bzw. des Bauaufwandes beanspruchen. Der Kapitalanlagegesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben. Entsprechendes gilt für Nießbrauchrechte, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Diese Regelung gilt auch entsprechend für die von der Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Personengesellschaften und deren Immobilien bzw. Nießbrauchrechte, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Dabei ist der Wert der Immobilien-Personengesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien bzw. Nießbrauchrechte, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen (§ 12 Abs. 5 der „Besonderen Vertragsbedingungen“).

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Der Depotbank steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:

- im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern). Entsprechendes gilt für Nießbrauchrechte, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Für den Fall, dass ein Erwerbs- oder Veräußerungsvorgang nicht zu einem Erwerb oder einer Veräußerung führt, können auch die bis zum Abbruch des Erwerbsvorgangs entstandenen Nebenkosten (einschließlich Steuern) dem Sondervermögen belastet werden, es sei denn, die Gesellschaft hätte ihre Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmanns (§ 9 Abs. 1 InvG) verletzt;

- bei der Verwaltung von Immobilien bzw. Nießbrauchrechten, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) einschließlich Steuern;
- Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung berechtigt erscheinender, dem Sondervermögen zuzuordnender Rechtsansprüche sowie für die Abwehr unberechtigt erscheinender, auf das Sondervermögen bezogener Forderungen einschließlich Steuern;
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- bankübliche Depotgebühren;
- Kosten des Sachverständigen-Ausschusses und anderer Sachverständiger;
- Kosten für Erstellung und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte, darunter auch Kosten für Layout, Satz und die Übersetzung des Berichts in andere Sprachen;
- Kosten der Bekanntmachung des Jahres- und des Auflösungsberichtes;
- Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Kapitalanlagegesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.

Die vorstehenden Regelungen zur Aufwandserstattung gelten entsprechend für die von der Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Personengesellschaften und deren Immobilien bzw. Nießbrauchrechte, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Anstelle einer anteiligen, der Beteiligungsquote der Kapitalanlagegesellschaft entsprechenden Beteiligung an Aufwendungen können fondsspezifische Kosten, die aus der Stellung als Gesellschafter erwachsen, vollumfänglich zulasten des Sondervermögens gehen (§ 12 Abs. 5 der „Besonderen Vertragsbedingungen“).

Soweit die Kapitalanlagegesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach vorgenanntem Absatz belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

**Vergütungen und Aufwendungserstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft, die Depotbank und Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.**

## Verwaltungs- und sonstige Kosten (gültig ab 1. Juli 2013)

Die Kapitalanlagegesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,25 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird (§ 11 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“). Die Kapitalanlagegesellschaft ist berechtigt, hierauf anteilige monatliche Vorschüsse zu erheben. Der Kapitalanlagegesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben. Derzeit wird die Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,0 % erhoben.

Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,25 % der Gegenleistung bzw. der Baukosten beanspruchen. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von 1,25 % der Baukosten erhoben werden.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Der Depotbank steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- Kosten des Sachverständigen-Ausschusses und anderer Sachverständiger;
- bankübliche Depotgebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung von ausländischen Vermögensgegenständen im Ausland;
- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten (Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung berechtigt erscheinender dem Sondervermögen zuzuordnender Rechtsansprüche sowie für die Abwehr unberechtigt erscheinender auf das Sondervermögen bezogener Forderungen));
- Kosten für den Druck und den Versand der für die Anteilinhaber bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
- Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers bei der Bekanntmachung der Änderung von Vertragsbedingungen;

- Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
- Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern.

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Belastung und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten und Steuern belastet (insbesondere eine anfallende Grunderwerbsteuer und Kosten für Notar und Grundbuchamt, die durch einen Übergang des Sondervermögens auf die Depotbank gemäß § 39 InvG verursacht werden). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

Die Regelungen gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bzw. die Immobilien dieser Immobilien-Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung gilt Folgendes: Im Fall des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwändungsersatzes ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet

---

werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen.

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Verwaltungsvergütung Verwaltungsgütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

**Vergütungen und Aufwendungserstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft, an die Depotbank und an Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.**

## Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offengelegt, die dem Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft selbst, einer anderen Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Kapitalanlagegesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalanlagegesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

## Angabe einer Gesamtkostenquote – TER

Im Jahresbericht werden die zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvermögens ausgewiesen (Gesamtkostenquote oder auch „Total Expense Ratio“, TER). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Depotbank sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (§ 12 „Be-

sondere Vertragsbedingungen“). Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten). Diese Transaktionskosten werden auch aus dem Fondsvermögen gezahlt.

In den „Besonderen Vertragsbedingungen“ (§ 12 Abs. 2) ist eine zusätzliche Vergütung für den Erwerb, die Bebauung/den Umbau sowie die Veräußerung von Immobilien und entsprechend auch für Immobilien-Gesellschaften vereinbart worden. Diese Vergütung wird im Jahresbericht als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens gesondert angegeben.

Der Kapitalanlagegesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (Broker Research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersstattungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsprovision sowie für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision verwenden.

## Teilfonds

Das Immobilien-Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

## Anteilklassen

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen werden nicht gebildet.

## Anteile

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

---

## Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei der Kapitalanlagegesellschaft und der Commerzbank AG erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) entspricht.

Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Der Mindestanlagebetrag (Gesamtanlagebetrag – Betrag, der von dem einzelnen Anleger im eigenen Namen auf einem oder mehreren Depots gehalten wird) beträgt 75.000,00 EUR (Fünfundsiebzigtausend Euro).

Für die Gründung des Sondervermögens (Erstausgabe von Anteilen) ist ein einmaliger Anlagebetrag von mindestens 1.000,00 EUR (Eintausend EUR) ausreichend.

Rückgaben der Anteile, die zu einer Unterschreitung des Mindestanlagebetrages führen, sind möglich, ein späterer Zukauf von Anteilen muss jedoch in der Höhe erfolgen, dass der Mindestanlagebetrag wieder erreicht wird. Kursschwankungen, die zu einer Unterschreitung des Mindestanlagebetrages führen, verpflichten nicht zum Nachkauf von Anteilen zur Wiedererreichung des Mindestanlagebetrages.

Bei Zukauf von Anteilen, die den Mindestanlagebetrag unterschreiten, hat der Anleger schriftlich nachzuweisen, dass der Mindestanlagebetrag bereits gehalten bzw. durch den Zukauf erreicht wird. Als Nachweis dient eine entsprechende schriftliche Bestätigung der depotführenden Stelle über den gehaltenen Bestand. Daneben können auch andere vergleichbare schriftliche Urkunden akzeptiert werden.

Sollten allein Kursschwankungen zur Unterschreitung des Mindestanlagebetrages geführt haben, muss dieser nicht durch diesen neuen Anlagebetrag wieder erreicht werden; in einem solchen Fall sind also geringere Anlagebeträge zulässig. Dies ist durch die vorbeschriebenen Mittel ebenfalls nachzuweisen.

Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

## Rücknahme von Anteilen

Die Anleger können grundsätzlich bis zu einem Betrag von 20.000,- EUR (Zwanzigtausend Euro) in einem Zeitraum von 12 Monaten jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags verlangen. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert gegebenenfalls abzüglich eines Rücknahmeabschlags entspricht, für Rechnung des

Sondervermögens zurückzunehmen. Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (siehe Seite 87) wird ausdrücklich hingewiesen.

Vor dem Hintergrund, dass dieses Sondervermögen, wie weiter oben beschrieben, speziell für institutionelle Investoren, vermögende Privatkunden und Vermögensverwalter etc. konzipiert wurde und Mindestanlagebeträge vorgesehen sind, wurden zum 1. Juni 2010 die Vertragsbedingungen angepasst und werden die Anleger hiermit auf folgendes hingewiesen:

Vermehrte kurzfristige Rückgaben von Anteilen in erheblicher Summe können zu Liquiditätseingängen im Sondervermögen führen. Die Kapitalanlagegesellschaft wäre in einem solchen Fall möglicherweise gezwungen, kurzfristig Immobilien zu veräußern. Vor dem Hintergrund der nur verminderten Fungibilität von Immobilien führt der wirtschaftliche und zeitliche Druck bei einer solchen Veräußerung möglicherweise dazu, dass diese Immobilien nur zu einem niedrigeren als auf dem Markt bei einem üblichen Verkaufsgang zu erzielenden Preis zu veräußern wären. Weiterhin besteht durch solche Veräußerungen gegebenenfalls die Gefahr der negativen Beeinflussung der Portfoliostruktur.

Um solche Veräußerungen weitestgehend zu vermeiden und auch keine renditebeeinflussende hohe Liquiditätsvorhaltung betreiben zu müssen, ist für die Fondssteuerung der Kapitalanlagegesellschaft Planungssicherheit hinsichtlich der zu tätigenen Investition der zufließenden Geldmittel von erheblicher Wichtigkeit. Eine solche Planungssicherheit kommt der Portfoliostruktur sowie den Renditechancen und damit letztlich auch jedem einzelnen Anleger zugute.

Vor diesem Hintergrund ist es zur Erreichung einer solchen Planungssicherheit erforderlich, dass die geplante Rückgabe einer erheblichen Anzahl von Anteilen gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft rechtzeitig angekündigt wird, um dieser eine effektive Fondssteuerung zu ermöglichen.

Eine börsentägliche Rückgabe der Anteile ist mit der Änderung der Vertragsbedingungen seit dem 1. Juni 2010 nur noch bis zu einem Betrag von 20.000,- EUR in einem Zeitraum von 12 Monaten möglich. Rückgabebegehren, die diesen Betrag übersteigen, müssen durch die jeweilige depotführende Stelle der Kapitalanlagegesellschaft angekündigt werden. Die depotführende Stelle sperrt die Anteile für andere Verfügungen. Eine Ankündigung der Rückgabe ist unwiderruflich. Die Rücknahme durch die Gesellschaft erfolgt frühestens mit einer Frist von fünf Monaten nach Eingang der Rückgabeerklärung bei der Gesellschaft zum nächsten Monatsletzten nach Ablauf der fünf Monate. Um ausreichend Zeit für die Veräußerung von Immobilien zur Verfügung zu haben, ist es aus Sicht der Gesellschaft erwünscht, dass die Ankündigung mit einer Frist von mindestens 23 (dreiundzwanzig) Monaten zum nächsten Monatsletzten erfolgt. Eine Bestimmung einer solchen Frist kann höchstens 35 (fünfunddreißig) Monate betragen.

Rücknahmestelle ist die Depotbank. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils

geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert entspricht, abzüglich eines möglichen Rücknahmeabschlags für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (siehe Seite 78) wird ausdrücklich hingewiesen.

## Order-Annahmeschluss

Die Kapitalanlagegesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Die Kapitalanlagegesellschaft hat daher einen Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Depotbank vorliegen müssen (Order-Annahmeschluss). Die Angaben zu der Order-Annahmeschlusszeit ist auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) veröffentlicht.

Werden der Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen unter Einschaltung anderer Kreditinstitute getätigt, können andere Order-Annahmeschlusszeiten gelten.

## Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalanlagegesellschaft unter Kontrolle der Depotbank börsentäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert). Die Division des Inventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet.

Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag und Silvester abgesehen.

Im Einzelnen wird wie folgt verfahren:

### Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 12 Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Jahr verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

### Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle 12 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Kapitalanlagegesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde.

### Liquiditätsanlagen

**An einer Börse zugelassene/im organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände**

Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

**Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs**

Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

### Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

**Nicht notierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen**

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen vereinbarten Preise

---

und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

### **Geldmarktinstrumente**

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (z. B. Verwaltungsvergütung, Depotbankvergütung, Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

### **Derivate**

#### **Optionsrechte und Terminkontrakte:**

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu den jeweils zuletzt festgestellten Kursen bewertet.

Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet.

#### **Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen**

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Festgelder werden zum Renditekurs bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Kapitalanlagegesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung zum Renditekurs erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Renditekurses zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche, sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

#### **Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände**

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings der Reuters AG um 10.00 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

### **Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

### **Zusammengesetzte Vermögensgegenstände**

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

### **Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag – gültig bis zum 30. November 2010**

Ein Ausgabeaufschlag wird nicht erhoben. Bei Festsetzung des Rücknahmepreises wird von dem Anteilwert ein Rücknahmeabschlag abgezogen. Der Rücknahmeabschlag beträgt 4 % des Anteilwertes.

Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.

Abweichend hiervon gilt bei Einhaltung der entsprechenden Voraussetzungen folgender Rücknahmeabschlag:

Sofern der Anleger bei Rückgabe durch schriftliche Urkunden nachweist, dass er oder ein Dritter die zurückgegebenen Anteile zusammengerechnet bereits zwischen vollendeten 12 Monaten bis zu vollendeten 24 Monaten nach Ausgabe gehalten hat, beträgt der Rücknahmeabschlag 3 % des Anteilwertes und ab vollendeten 24 Monaten bis zu vollendeten 36 Monaten beträgt der Rücknahmeabschlag 2 % des Anteilwertes. Sofern der Anleger bei Rückgabe durch schriftliche Urkunden nachweist, dass er oder ein Dritter die zurückgegebenen Anteile zusammengerechnet bereits vollendete 36 Monate nach Ausgabe gehalten hat, wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

Als Nachweis für die Einhaltung der Haltefristen dient eine entsprechende schriftliche Bestätigung der depotführenden Stellen über den gehaltenen Bestand. Daneben können auch andere vergleichbare schriftliche Urkunden akzeptiert werden.

Der Anleger erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den bei der Rückgabe gezahlten Rücknahmeabschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Investmentanteilen eine längere Anlagedauer.

Diese Regelung gilt für alle Anteilrückgaben bzw. Ankündigungen der Anteilrückgaben, die bis einschließlich des 30. November 2010 bei der Kapitalanlagegesellschaft eingehen. Bei den Ankündigungen von Anteilrückgaben ist es nicht notwendig, die Mindestfrist für Rückgaben zu wählen.

## Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag – gültig ab dem 1. Dezember 2010

Ein Ausgabeaufschlag wird nicht erhoben. Bei Festsetzung des Rücknahmepreises wird von dem Anteilwert ein Rücknahmeabschlag abgezogen. Der Rücknahmeabschlag beträgt 10 % des Anteilwertes.

Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.

Abweichend hiervon gilt bei Einhaltung der entsprechenden Voraussetzungen folgender Rücknahmeabschlag:

Sofern die Ankündigung der Anteilrückgabe mit einer Ankündigungsfrist von mindestens 23 (dreiundzwanzig) Monaten zum Monatsletzten erfolgt, so wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

Der Anleger erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den bei der Rückgabe gezahlten Rücknahmeabschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Investmentanteilen eine längere Anlagedauer.

Diese Regelung gilt für alle Anteilrückgaben bzw. Ankündigungen der Anteilrückgaben, die ab dem 1. Dezember 2010 bei der Kapitalanlagegesellschaft eingehen.

## Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank verfügbar. Die Preise werden regelmäßig auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) veröffentlicht.

## Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zum Ausgabepreis bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

## Rücknahmeaussetzung

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die

eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,
- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder
- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, bleibt der Kapitalanlagegesellschaft daneben vorbehalten, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern (§ 12 Abs. 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“), wenn bei umfangreichem Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Der Kapitalanlagegesellschaft bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zu dem jeweils gültigen Rücknahmepreis zurückzunehmen, nachdem sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen der Anleger, entsprechende Vermögenswerte veräußert hat. Die Frist für die Verweigerung der Rücknahme von Anteilen beträgt drei Monate.

Reichen nach Ablauf dieser Frist die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Gegenstände zu angemessenen Bedingungen, oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) veröffentlicht werden muss, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Kapitalanlagegesellschaft Immobilien des Sondervermögens ohne Beachtung der Beleihungsgrenze und über die in § 9 der „Allgemeinen

---

Vertragsbedingungen“ genannte Belastungsgrenze hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

## Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. -verluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen einer Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

## Ertragsausgleichsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkaufo oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, den der Anteilhaber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertrags-

rechnung eingestellt wird. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufendem Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse freizuhalten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilzahl den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilzahl erhöhen. Dieses Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit („Substanzausschüttung“) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

## Verwendung der Erträge

1. Die Kapitalanlagegesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. Von den ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.
3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.
4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.
5. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.
6. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.
7. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
8. Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

---

## Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

## Gutschrift der Ausschüttungen

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Depotbank verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

## Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor dem Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.<sup>1)</sup>

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der

Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz können Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen erforderlich sein, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen oder Sonderausgaben (z. B. Spenden) geltend gemacht werden.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Ausgeschüttete oder thesaurierte Zinsen, zinsähnliche Erträge sowie ausländische Dividenden unterliegen bei der Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem

---

<sup>1)</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Handelt es sich um ein steuerrechtlich thesaurierendes Sondervermögen, so wird bei Thesaurierungen vor dem 1. Januar 2012 der Steuerabzug auf die thesaurierten, dem Steuerabzug unterliegenden Erträge des Sondervermögens in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Fondsanteile ermäßigt sich insoweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinbehalt erfolgen, sodass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.

Für nach dem 31. Dezember 2011 erfolgende Thesaurierungen stellt das Sondervermögen dem Entrichtungspflichtigen (depotführende Stelle oder letzte auszahlende Stelle im Inland) die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Sofern die depotführenden Stellen als Entrichtungspflichtige den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall vornehmen, werden die persönlichen Verhältnisse der Anleger berücksichtigt. Soweit das Sondervermögen den Entrichtungspflichtigen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalanlagegesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den abgeführten Steuerabzug (bzw. ab 2012 den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag) auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung**

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahres-Frist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger bei Ausschüttung steuerfrei.

### **Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung**

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Für Veräußerungsgewinne und aus Drittstaaten stammende Mieterträge ist der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse Floater,
- Risikozertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- „cum“-erworbene Optionsanleihen.

---

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf der Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

### **Inländische Mieten, Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung**

Inländische Mieten, Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.

Bei Ausschüttung oder Thesaurierung, die vor dem 1. Januar 2012 vorgenommen werden, wird ein Steuerabzug in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) von der depotführenden Stelle bzw. Kapitalanlagegesellschaft vorgenommen. Die depotführende Stelle berücksichtigt bei Ausschüttungen zudem einen ggf. vorliegenden Antrag auf Kirchensteuereinbehalt. Der Anleger erhält den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) in voller Höhe sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Anderenfalls kann er den Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) unter Beifügung einer steuerlichen Bescheinigung auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

Für nach dem 31. Dezember 2011 erfolgende Ausschüttungen und Thesaurierungen stellt das Sondervermögen dem Entrichtungspflichtigen (depotführende Stelle oder letzte auszahlende Stelle im Inland) die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Sofern die depotführenden Stellen als Entrichtungspflichtige den Steuerabzug vornehmen, werden die persönlichen Verhältnisse der Anleger berücksichtigt, sodass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den Entrichtungspflichtigen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach der Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf der Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf der Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf der Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h., sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, sodass es nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

---

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig<sup>1)</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch die Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt für ausländische Mieterträge, die aus einem Drittstaat stammen, zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach dem Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahres-Frist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, sind die Gewinne aus dem Verkauf der Immobilien im Inland steuerpflichtig. Allerdings können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch die Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse Floater,
- Risikozertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>1)</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

<sup>1)</sup> Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2 a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4 h EStG zu berücksichtigen.

<sup>2)</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerfrei.

---

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalt-erprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Dividenden in- und ausländischer Immobilien-Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit der Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei.<sup>1)</sup> Bei einkommensteuerpflichtigen betrieblichen Anlegern (z. B. Einzelunternehmen) sind diese Erträge zu 40 % steuerfrei (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamts vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenderträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach der Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-)Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und, auf ihn durchgerechnet, eine genügend hohe (Schachtel-)Beteiligung entfällt.

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach der Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf der Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf der Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf der Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (sogenannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei<sup>2)</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften herrühren (sogenannter Aktiengewinn). Für einkommensteuerpflichtige Unternehmen (z. B. Einzelunternehmen) sind diese Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerfrei.

---

<sup>1)</sup> 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

<sup>2)</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

## Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei vor dem 1. Januar 2012 erfolgenden Thesaurierungen und Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhle von 25 % zuzuglich Solidaritatzuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden entfällt, erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden. Erfolgt die Thesaurierung in diesem Fall nach dem 31. Dezember 2011, wird keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen grundsätzlich ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

## Solidaritatzuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritatzuschlag in Höhle von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritatzuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung vor dem 1. Januar 2012 die Vergütung des Steuerabzugs – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, Vorlage einer NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerauslandereigenschaft –, ist kein Solidaritatzuschlag abzuführen bzw. wird dieser bei einer Thesaurierung vergütet.

## Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, welcher der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehorigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf der Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschuttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

## Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der beim Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

## Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sog. steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investmentaktiengesellschaften, EG-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EG-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds i. S. d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens

jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens angesetzt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist zudem bestrebt, Besteuerungsgrundlagen außerhalb des § 5 Abs. 1 InvStG (wie insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

## EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rats vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, den Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 35 % einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen:

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Beim Überschreiten der 40 %-Grenze (für nach dem 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahre gilt eine 25 %-Grenze) ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

## Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

**Hinweis:**

**Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.**

## Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor der Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

## Beratung und Auslagerung

Die Kapitalanlagegesellschaft hat der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Auslagerung nachfolgend aufgeführter Bereiche auf ein anderes Unternehmen angezeigt:

- Kaufmännische und technische Objektverwaltung
- Bauprojekte
- IT-Infrastruktur für die Client-IT

## Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

**Angabe der Stellen, bei denen die Jahres- und Halbjahresberichte über das Sondervermögen erhältlich sind; Ende des Geschäftsjahrs des Sondervermögens; Name des Abschlussprüfers, der mit der Prüfung des Sondervermögens einschließlich des Jahresberichtes beauftragt ist oder beauftragt werden soll:**

1. Die Jahres- und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. Juni.
3. Mit der Abschlussprüfung wurde KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, beauftragt.

## Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.

Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalanlagegesellschaft.

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.

## Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wird eingestellt. Der Erlös aus der

---

Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Depotbank erhältlich sind.

Sofern das Sondervermögen aufgelöst ist, wird der Anleger durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Kapitalanlagegesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

Für die Rechte der Anleger gelten die Vorschriften der Hinterlegungsordnung vom 10. März 1937.

## Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Sondervermögens alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf das Sondervermögen DEGI GERMAN BUSINESS übertragen werden. Mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann auch ein anderer Übertragungstichtag gewählt werden.

Das andere Sondervermögen muss ebenfalls von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden. Seine Anlagegrundsätze und -grenzen, die Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge sowie die an die Kapitalanlagegesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen dürfen nicht wesentlich von denen des DEGI GERMAN BUSINESS abweichen.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss den Beschluss zur Übertragung der Vermögensgegenstände auf ihrer Homepage unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) bekannt machen. Die Übertragung erfolgt drei Monate nach Bekanntmachung, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird.

## Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens

Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen. Die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens auf ein anderes findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

## Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden

Von der Kapitalanlagegesellschaft wird noch folgendes Publikums-Sondervermögen verwaltet, das nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes ist:

DEGI INTERNATIONAL

außerdem neun Spezialfonds.

# Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz

---

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Kapitalanlagegesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genügt. Ist der Fristbeginn streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer.

Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebes erworben hat oder er den Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (§ 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die Kapitalanlagegesellschaft verpflichtet, dem Käufer, gegebenenfalls Zug um Zug gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag auszuführen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden.

Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

# Erläuterungen zu den Änderungen der Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen zum 1. Juni 2010

---

Änderung der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ der von der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH verwalteten Immobilien-Publikums-Sondervermögen sowie der „Besonderen Vertragsbedingungen“ des Immobilien-Sondervermögens DEGI GERMAN BUSINESS zum 1. Juni 2010.

Erläuterungen zu den Änderungen der Allgemeinen Vertragsbedingungen und der Besonderen Vertragsbedingungen

Nach der Umfirmierung der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds m.b.H. in die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wurde nunmehr die Anpassung in der Präambel der Allgemeinen Vertragsbedingungen vorgenommen (Redaktionelle Änderung).

Der zweite Teilantrag vom 25. Mai 2010 beinhaltet die Einführung einer Rückgabeankündigungsfrist für Anteilrückgaben gem. § 80c Abs. 2 InvG. Sofern und sobald mit einer Anteilrückgabe der Betrag von 20.000,- EUR innerhalb von zwölf Monaten überschritten wird, ist die jeweilige Rückgabe nicht mehr täglich möglich, sondern nur mit einer entsprechenden Ankündigung durch die depotführende Stelle möglich. Die Frist wurde als Mindestfrist von fünf Monaten zum Monatsende ausgestaltet.

Mit Antrag vom 26. Mai 2010 (mit Wirkung zum 1. Dezember 2010) wird der Rücknahmeabschlag von einer Stafflung nach der Haltefrist auf eine Stafflung nach der Rückgabeankündigungsfrist umgestellt. Die dazu erfolgte Regelung sieht wie folgt aus:

Anteilrückgaben können bis zu einer Höhe von 20.000,- EUR in zwölf Monaten täglich erfolgen. Hier gilt der jeweils am Cut-off-Tag gültige Rücknahmeabschlag.

Anteilrückgaben, die die Grenze von 20.000 EUR gem. § 10 Nr. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen überschreiten, werden – sofern die Erklärungen der Anteilrückgaben gem. § 10 Nr. 7 in Verbindung mit Nr. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen in der Zeit zwischen dem 1. Juni 2010 und dem 30. November 2010 erfolgten – noch mit dem Rücknahmeabschlag gem. § 11 Nr. 2 BVB der bis zum 30. November 2010 gültigen Fassung ausgeführt.

Erklärungen der Anteilrückgaben gem. § 10 Nr. 7 in Verbindung mit Nr. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen, die nach dem 30. November 2010 erfolgen, werden mit dem ab dem Zeitpunkt gültigen Rücknahmeabschlag ausgeführt.

# Allgemeine Vertragsbedingungen

---

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH<sup>1)</sup> (zuvor firmierend unter DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds m.b.H.), Frankfurt am Main (nachstehend „Gesellschaft“ genannt), für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten.

## § 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).
2. Die Kapitalanlagegesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Über die sich hieraus ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.
3. Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und dem Anleger richtet sich nach diesen Vertragsbedingungen und dem InvG.

## § 2 Depotbank

1. Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

## § 3 Sachverständige

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.

2. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm/ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen. Hinsichtlich ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 3 und 4 InvG zu beachten.
3. Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss insbesondere zu bewerten:
  - a) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
  - b) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.
4. Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde.
6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

## § 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.

---

<sup>1)</sup> Die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wurde zum 15. Mai 2013 formwechselnd umgewandelt und umbenannt in Aberdeen Asset Management Deutschland AG.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 9 Abs.1 Satz 1 InvG). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 bleiben hiervon unberührt.
4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

## § 5 Anlagegrundsätze

1. Die Gesellschaft bestimmt in den „Besonderen Vertragsbedingungen“,
  - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
  - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
  - c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
  - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (DerivateV) beachten.
2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

## § 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im InvG und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 80 Abs. 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:
  - a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
  - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
  - c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
  - d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenständen nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
  - e) Wertpapiere, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen, oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
  - f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvG bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

- 
5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden:
    - von durch diese Einrichtung begebenen Wertpapieren oder Geldmarktinstrumenten,
    - von Einlagen bei dieser Einrichtung,
    - von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen, Schuld-scheindarlehen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfand-briefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldver-schreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitglied-staat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.
7. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmark-tinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 62 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingun-gen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wert-papiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs ver-schiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

8. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar zu halten.

## § 7 Wertpapier-Darlehen

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurs-wert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermö-gens nicht übersteigt.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wert-papier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesell-schaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumente im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen. Die Erträge aus Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.
3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapier-sammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Ver-tragsbedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unterneh-mensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektingeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Ver-mittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 54 und 55 InvG abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

## § 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wert-papier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340 b Abs. 2 Handels-gesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienst-leistungsinstituten abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

## § 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

1. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Kapitalanlagegesellschaft für ge-meinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen unmittelbar

oder mittelbar befindlichen Immobilien aufnehmen, wenn die Grenze nach § 82 Absatz 3 Satz 2 InvG nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.

2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 50 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

## § 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen

1. Die Gesellschaft darf alle Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen übertragen oder alle Vermögensgegenstände eines anderen Sondervermögens in dieses Sondervermögen übernehmen, wenn
  - a) beide Sondervermögen von der Gesellschaft verwaltet werden,
  - b) die Anlagegrundsätze und -grenzen nach den Vertragsbedingungen für diese Sondervermögen nicht wesentlich voneinander abweichen,
  - c) die an die Gesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen sowie die Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge nicht wesentlich voneinander abweichen,
  - d) die Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens zum Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am Übertragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet werden, das Umtauschverhältnis festgelegt wird, die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übernommen werden, der gesamte Übernahmeprozess vom Abschlussprüfer geprüft wird und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) die Übertragung der Vermögensgegenstände, bei der die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sein müssen, genehmigt hat. Mit Zustimmung

der Bundesanstalt kann ein anderer Übertragungstichtag bestimmt werden; § 44 Abs. 3 und 6 InvG ist entsprechend anzuwenden.

2. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Beschluss der Gesellschaft zur Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen ist bekannt zu machen; § 43 Abs. 5 Satz 1 InvG ist entsprechend anzuwenden. Die Übertragung darf nicht vor Ablauf von drei Monaten nach Bekanntmachung erfolgen, falls nicht mit der Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die neuen Anteile des übernehmenden Sondervermögens gelten bei den Anlegern des übertragenden Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tages als ausgegeben.
3. Absatz 1 Buchstabe c) gilt nicht für die Zusammenlegung einzelner Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen. In diesem Fall ist statt des Umtauschverhältnisses nach Abs. 2 Satz 1 der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln.
4. Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen.

## § 11 Anteilscheine

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.
2. Die Anteile können verschiedene Rechte, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Vergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
3. Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.
4. Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheins gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheins als der Berechtigte.
5. Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden

sollen, erfolgt die Festlegung in den „Besonderen Vertragsbedingungen“.

## § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
3. Die Anleger können von der Gesellschaft börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen, soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keine abweichende Regelung vorsehen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.
4. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen.
5. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern. Reichen die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von drei Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern. Die vorgenannte Jahresfrist kann um ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Verlängerung ist im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gesellschaft Immobilien ohne Beachtung der Beleihungsgrundsätze und über die in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannte Grenze für die Belastungen von Immobilien hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

## § 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) gemäß Abs. 5 ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Abs. 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im InvG und den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen genannt sind.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die „Besonderen Vertragsbedingungen“ vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Depotbank den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
4. Der Abrechnungstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

## § 14 Kosten

In den „Besonderen Vertragsbedingungen“ werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und aufgrund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

## § 15 Rechnungslegung

1. Spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 2, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
3. Wird das Recht, das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft zu übertragen, wahrgenommen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Abs. 1, § 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.
4. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. (Berichte, die sich auf ein Geschäftsjahr beziehen, das vor dem 1. Januar 2009 endet, werden darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht.)

## § 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Mio. EUR unterschreitet.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.
4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

## § 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern.
2. Änderungen der Vertragsbedingungen einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“, mit Ausnahme der Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die zulasten des Sondervermögens gehen (§ 43 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 1 InvG), bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien mit einem Hinweis auf ihr Inkrafttreten bekannt gemacht und treten – mit Ausnahme der Änderungen nach den Absätzen 4 und 5 – frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft.
4. Änderungen von Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen (§ 41 Abs. 1 Satz 1 InvG) treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft, falls nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt ein früherer Zeitpunkt bestimmt wird. Die Bekanntmachung erfolgt gemäß Absatz 3.
5. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten sechs Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Absatz 3.

## § 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.
2. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.

# Besondere Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH<sup>1)</sup> (zuvor firmierend unter DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds m.b.H.), Frankfurt am Main (nachstehend „Gesellschaft“ genannt), für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen DEGI GERMAN BUSINESS. Diese „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten nur in Verbindung mit den für Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Vertragsbedingungen“.

## DEPOTBANK

### § 1 Depotbank

Depotbank für das Sondervermögen ist die Commerzbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main.

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 2 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und Abs. 2 InvG) erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen

Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 InvG erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser „Besonderen Vertragsbedingungen“ ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.

3. Der Wert der Immobilien nach Absatz 1 sowie der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nach § 3 Abs. 1, die in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind bzw. ihren Sitz haben, darf zusammen 51 % des Wertes des Sondervermögens nicht unterschreiten.
4. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) sowie der Absätze 2 und 3 sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
5. Bei der Auswahl der Immobilien soll die Gesellschaft eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene internationale sowie regionale Streuung und eine Mischung von Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken verschiedener Größenordnungen anstreben, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. Daneben können auch Mietwohngrundstücke erworben werden.
6. In den ersten vier Jahren nach Auflegung des Sondervermögens darf die Gesellschaft die im Anhang zu Absatz 2 aufgeführten Grenzen überschreiten sowie die in Absatz 3 aufgeführte Grenze unterschreiten.

### § 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 68 bis § 72 InvG) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 2 Abs.1 und 2 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 2 Abs. 1, 2 und 3 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
  - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
  - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,

<sup>1)</sup> Die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wurde zum 15. Mai 2013 formwechselnd umgewandelt und umbenannt in Aberdeen Asset Management Deutschland AG.

c) bei einer Veräußerung der Beteiligungen die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,

d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,

e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

## § 4 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 2 Abs.1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

## § 5 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
  - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
  - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
  - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Immobilienerwerbsverträgen, Verträgen über den Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

– Die Anlagen in Investmentanteilen gemäß § 6 Ziffer 2 lit. d der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind beschränkt auf 10 % des Wertes des Sondervermögens.

2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

## § 6 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

## § 7 Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.
2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:
  - a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
  - b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
    - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und

- bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuzuordnenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Dabei darf der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Zins- und Aktienkursrisiko oder das Währungskursrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen.
5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 7 der DerivateV jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

## § 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

## ANTEILKLASSEN

### § 9 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Rechte, verschiedene Anteilklassen gemäß § 11 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ werden nicht gebildet.

## AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND KOSTEN

### § 10 Rückgabefrist und Anteilrücknahme

1. Für Anteilrückgaben, die, zusammengerechnet mit Anteilrückgaben der jeweils letzten 12 Monate, einen Gesamtbetrag von 20.000,- Euro nicht überschreiten, gelten keine Rückgabefristen.
2. Für Anteilrückgaben, die, zusammengerechnet mit Anteilrückgaben der jeweils letzten 12 Monate, einen Gesamtbetrag von 20.000,- Euro überschreiten, erfolgt die Rücknahme durch die Gesellschaft mit einer Frist von fünf Monaten nach Eingang der Rückgabeerklärung bei der Gesellschaft zum nächsten Monatsletzten nach Ablauf der fünf Monate, sofern nicht ein späterer Zeitpunkt für die Rückgabe bestimmt ist.
3. Die Rückgabefrist gilt jeweils für die gesamte Order, mit der der Schwellenwert überschritten wird. Innerhalb der jeweiligen 12 Monats-Frist erfolgte Anteilkäufe werden bei der Feststellung, ob der Schwellenwert erreicht wurde, nicht verrechnet.
4. Die vorbezeichnete Betragsgrenze berechnet sich anhand der ausbezahlten Beträge der Rückgaben der letzten 12 Monate zuzüglich des Wertes der zurückgegebenen Anteile zum Zeitpunkt des Eingangs der Rückgabeerklärung bei der Gesellschaft.
5. Anteilrückgaben, die die Schwelle der Ziffer 1 überschreiten, sind nur zum letzten eines Monats möglich.
6. Handelt es sich bei dem letzten eines Monats um keinen Börsentag in Frankfurt am Main oder um einen gesetzlichen Feiertag in Frankfurt am Main, der Börsentag ist, erfolgt die Rücknahme an dem vorhergehenden Börsentag.

7. Gegenüber der Gesellschaft ist durch die depotführende Stelle eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeerklärung abzugeben, in der der Gesamtwert der Rückgabeorder oder die Anzahl der zurückzugebenden Anteile anzugeben ist. Die Erklärung über die Rückgabe der Anteile kann auch einen späteren Monatsletzten für die Anteilrücknahme bestimmen als den der Mindestfrist gem. Nr. 3, jedoch nicht später als 35 Monate nach Eingang der Rückgabeerklärung.
8. Die Anteilrückgaben beziehen sich jeweils auf Anteilrückgaben eines Anlegers. Maßgeblich für die Orderausführung ist der Rücknahmepreis, der für den Tag der Ausführung gilt.

### **§ 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis – gültig vom 1. Juni bis 30. November 2010**

1. Ein Ausgabeaufschlag wird nicht erhoben.
2. Der Rücknahmeabschlag beträgt 4 % des Anteilwertes. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu. Abweichend von Satz 1 gilt: Sofern der Anleger bei Rückgabe durch schriftliche Urkunden nachweist, dass er oder ein Dritter die zurückgegebenen Anteile zusammengerechnet zwischen vollendeten 12 Monaten bis zu vollendeten 24 Monaten nach Ausgabe gehalten hat, beträgt der Rücknahmeabschlag 3 % des Anteilwertes und ab vollendeten 24 Monaten bis zu vollendeten 36 Monaten beträgt der Rücknahmeabschlag 2 % des Anteilwertes. Sofern der Anleger bei Rückgabe durch schriftliche Urkunden nachweist, dass er oder ein Dritter die zurückgegebenen Anteile zusammengerechnet vollendete 36 Monate nach Ausgabe gehalten hat, wird kein Rücknahmeabschlag erhoben. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

### **§ 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis – gültig ab dem 1. Dezember 2010**

1. Ein Ausgabeaufschlag wird nicht erhoben.
2. Der Rücknahmeabschlag beträgt 10 % des Anteilwertes. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu. Abweichend von Satz 1 gilt: Sofern die Rückgabe gem. § 10 der Besonderen Vertragsbedingungen mit einer Frist von mindestens 23 Monaten erfolgt ist, wird kein Rücknahmeabschlag erhoben. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

### **§ 12 Kosten gültig bis 30. Juni 2013<sup>1)</sup>**

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,7 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines

jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf anteilige monatliche Vorschüsse zu erheben. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.

2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1 % der Gegenleistung bzw. der Baukosten beanspruchen. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.
3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf anteilige monatliche Vorschüsse zu erheben. Der Depotbank steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.
4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
  - a. im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern);
  - b. bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
  - c. Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung berechtigt erscheinender, dem Sondervermögen zuzuordnender Rechtsansprüche sowie für die Abwehr unberechtigt erscheinender, auf das Sondervermögen bezogener Forderungen;
  - d. im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
  - e. bankübliche Depotgebühren;
  - f. Kosten des Sachverständigen-Ausschusses und anderer Sachverständiger;
  - g. Kosten für die Erstellung und den Versand der für die Anteilinhaber bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte sowie Kosten für die Übersetzung dieser Berichte in andere Sprachen;
  - h. Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. Kosten der Bekanntmachung geänderter Vertragsbedingungen sowie der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
  - i. Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft; sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Beschei-

<sup>1)</sup> Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

- nigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- j. im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern.
5. Die Regelungen der Absätze 2 und 4 gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zulasten des Sondervermögens.
  6. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen.
  7. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.
  8. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 4 und Absatz 5 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.
2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,25 % der Gegenleistung bzw. der Baukosten beanspruchen. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von 1,25 % der Baukosten erhoben werden.
  3. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Der Depotbank steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.
  4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
    - a. Kosten des Sachverständigen-Ausschusses und anderer Sachverständiger;
    - b) bankübliche Depotgebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung von ausländischen Vermögensgegenständen im Ausland;
    - c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten (Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung berechneter Ansprüche dem Sondervermögen zuzuordnender Rechtsansprüche sowie für die Abwehr unberechtigt erscheinender auf das Sondervermögen bezogener Forderungen));
    - d) Kosten für den Druck und den Versand der für die Anteilinhaber bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
    - e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
    - f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers bei der Bekanntmachung der Änderung von Vertragsbedingungen;
    - g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
    - h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
    - i) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern.

## § 12 Kosten gültig ab 1. Juli 2013

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,25 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf anteilige monatliche Vorschüsse zu erheben. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.

5. Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Belastung und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten und Steuern belastet (insbesondere eine anfallende Grunderwerbsteuer und Kosten für Notar und Grundbuchamt, die durch einen Übergang des Sondervermögens auf die Depotbank gemäß § 39 InvG verursacht werden). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

6. Die Regelungen der Absätze 2 und 4 lit. a. und b. gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bzw. die Immobilien dieser Immobilien-Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung gemäß Absatz 2 gilt Folgendes: Im Fall des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß Absatz 4 lit. a. und b. ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach Absatz 4, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zulasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

7. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen.

8. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Vergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

## ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

### § 13 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.
3. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
6. Eine Ausschüttung erfolgt einmal jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen.

### § 14 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Juli und endet am 30. Juni.

---

## ANHANG

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 2 Abs. 2, in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen DEGI GERMAN BUSINESS erworben werden dürfen.

Staat	Erwerb bis zu % des Wertes des Sondervermögens
<b>Europa</b>	
Kroatien	44 %
Monaco	44 %
Schweiz	44 %
Russische Föderation	44 %
Türkei	44 %
Ukraine	44 %

# Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

---

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Diese Selbstverpflichtungen gehen über die ohnehin schon sehr strengen gesetzlichen Bestimmungen hinaus und können unter [www.bvi.de](http://www.bvi.de) eingesehen werden.

Die BVI-Wohlverhaltensregeln werden von der Kapitalanlagegesellschaft konsequent für die von ihr verwalteten Fonds umgesetzt. Die Erfüllung der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle. Im Rahmen der Umsetzung dieses Regelwerkes

möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die Gesellschaft bei dem Management der Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (u. a. Anwälte, Steuerberater, Immobilienanalysten etc.) beraten lässt.

Im Ergebnis stellten die Wirtschaftsprüfer fest, dass die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH über ein schriftlich fixiertes Regelwerk verfügt, das grundsätzlich dazu geeignet ist, für die zugrunde gelegten Sondervermögen Standards vorzugeben, um die Interessen der Anleger zu wahren und zu fördern. Die Beurteilung hat zu keinen Einwendungen geführt.



**Aberdeen Asset Management Deutschland AG**

Bettinastraße 53–55  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon 0049 (0)69 76 80 72-0  
[info.germany@aberdeen-asset.com](mailto:info.germany@aberdeen-asset.com)  
[www.aberdeen-asset.de](http://www.aberdeen-asset.de)

01 134 14.10 25 D

 Aberdeen