

# DEGI EUROPA

## Jahresbericht

zum 30. September 2012



# Auf einen Blick

## Kennzahlen DEGI EUROPA zum 30. September 2012

| Kennzahlen zum Stichtag:                                                                                         |              |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Fondsvermögen (netto)                                                                                            | 750,4        | Mio. EUR |
| Immobilienvermögen gesamt                                                                                        | 886,6        | Mio. EUR |
| davon direkt gehalten                                                                                            | 343,5        | Mio. EUR |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten                                                                    | 543,1        | Mio. EUR |
| Fondsobjekte gesamt                                                                                              | 16           |          |
| davon direkt gehalten                                                                                            | 6            |          |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten                                                                    | 10           |          |
| davon im Bau/Umbau befindlich                                                                                    | 0            |          |
| Auslandsanteil <sup>1) 2)</sup>                                                                                  | 91,6         | %        |
| Europa <sup>3)</sup>                                                                                             | 91,6         | %        |
| Vermietungsquote                                                                                                 |              |          |
| am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>                                                          | 85,9         | %        |
| am Stichtag auf Basis der Nettosollmiete                                                                         | 86,1         | %        |
| durchschnittlich <sup>5)</sup>                                                                                   | 85,2         | %        |
| Liquiditätsquote                                                                                                 | 12,1         | %        |
| Kreditquote nach § 80a Investmentgesetz (InvG)                                                                   | 20,8         | %        |
| Veränderungen im Berichtszeitraum:                                                                               |              |          |
| Ankäufe von Objekten                                                                                             | 0            |          |
| Verkäufe von Objekten <sup>6)</sup>                                                                              | 2            |          |
| davon abgegangen <sup>6)</sup>                                                                                   | 2            |          |
| Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich) <sup>7)</sup>                                          | 0,0          | Mio. EUR |
| Anlageerfolg <sup>8)</sup>                                                                                       |              |          |
| für 1 Jahr                                                                                                       | -5,0         | %        |
| für 3 Jahre p. a.                                                                                                | -11,1        | %        |
| für 5 Jahre p. a.                                                                                                | -5,5         | %        |
| für 10 Jahre p. a.                                                                                               | -1,5         | %        |
| seit Auflegung p. a.                                                                                             | 4,6          | %        |
| Total Expense Ratio (TER) <sup>9)</sup>                                                                          | 0,81         | %        |
| Transaktionsabhängige Vergütung <sup>10)</sup>                                                                   | 0,29         | %        |
| Ausschüttung am <sup>11)</sup> 25. Juli 2012                                                                     |              |          |
| Ausschüttung je Anteil                                                                                           | 1,5500       | EUR      |
| einkommensteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Privatvermögen                                        | 1,1253       | EUR      |
| steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Privatvermögen                                        | 72,60        | %        |
| Maximale effektive Steuerbelastung der Ausschüttung (ohne Kirchensteuer) in % im Privatvermögen <sup>12)</sup>   | 7,23         | %        |
| einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen I <sup>13)</sup>   | 0,7873       | EUR      |
| steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen I                                    | 50,80        | %        |
| einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen II <sup>13)</sup>  | 0,7873       | EUR      |
| steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen II                                   | 50,80        | %        |
| einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen III <sup>13)</sup> | 0,7873       | EUR      |
| steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen III                                  | 50,80        | %        |
| Ausschüttung am 25. Januar 2013                                                                                  |              |          |
| Ausschüttung je Anteil                                                                                           | 0,6000       | EUR      |
| einkommensteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Privatvermögen                                        | 0,3981       | EUR      |
| steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Privatvermögen                                        | 66,34        | %        |
| Maximale effektive Steuerbelastung der Ausschüttung (ohne Kirchensteuer) in % im Privatvermögen <sup>12)</sup>   | 8,88         | %        |
| einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen I <sup>13)</sup>   | 0,0364       | EUR      |
| steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen I                                    | 6,07         | %        |
| einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen II <sup>13)</sup>  | 0,0364       | EUR      |
| steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen II                                   | 6,07         | %        |
| einkommen- und körperschaftsteuerfrei/nicht steuerbar insgesamt je Anteil im Betriebsvermögen III <sup>13)</sup> | 0,0364       | EUR      |
| steuerfreier/nicht steuerbarer Ausschüttungsanteil in % im Betriebsvermögen III                                  | 6,07         | %        |
| Rücknahmepreis/Anteilwert                                                                                        | 28,65        | EUR      |
| Ausgabepreis                                                                                                     | 30,08        | EUR      |
| International Securities Identification Number (ISIN)                                                            | DE0009807800 |          |
| Wertpapier-Kennnummer (WKN)                                                                                      | 980780       |          |

- 
- <sup>1)</sup> Unter Ausland ist der außerdeutsche Raum zu verstehen.
- <sup>2)</sup> In die Berechnung der Quote fließen die Verkehrswerte der Immobilien-Gesellschaften gemäß der jeweiligen Beteiligungsquote ein (siehe Immobilienverzeichnis auf Seite 32 ff.).
- <sup>3)</sup> Ohne Deutschland.
- <sup>4)</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>5)</sup> Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete errechnet.
- <sup>6)</sup> Im Berichtszeitraum erfolgte zusätzlich ein Teilverkauf des Objekts Kiel, Sophienhof, wobei ein Teil des Grundstücks im Fonds verblieben ist.
- <sup>7)</sup> Im Geschäftsjahr 2011/2012 (1. Oktober 2011 bis 30. September 2012).
- <sup>8)</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 Anteilscheinausgabe am 16. November 2009 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder 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>9)</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>10)</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>11)</sup> Nähere Informationen zur Auszahlung im Rahmen der Fondsauflösung siehe Seite 15.
- <sup>12)</sup> Für im Privatvermögen gehaltene Anteile hat die Kapitalertragsteuer abgeltende Wirkung („Abgeltungsteuer“). Für Privatanleger sollte daher die effektive Steuerbelastung der Ausschüttung (inkl. Solidaritätszuschlag, ohne Kirchensteuer) 8,88 % bzw. 0,0533 EUR pro Anteil betragen.
- <sup>13)</sup> Erläuterungen siehe Seite 47 ff.

# Inhalt

---

|                                                  |    |                                                                                                            |     |
|--------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Auf einen Blick                                  | 2  | Entwicklung der Renditen                                                                                   | 26  |
| Tätigkeitsbericht                                | 5  | Entwicklung des Fondsvermögens                                                                             | 27  |
| Aktuelle Eckdaten                                | 5  | Zusammengefasste Vermögensaufstellung                                                                      | 29  |
| Entwicklung des DEGI EUROPA                      | 6  | Immobilienverzeichnis<br>(Vermögensaufstellung, Teil I)                                                    | 30  |
| Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen           | 7  | Verzeichnis der An- und Verkäufe<br>von Immobilien                                                         | 36  |
| Ausblick auf den Immobilienmarkt                 | 7  | Bestand der Liquiditätsanlagen<br>(Vermögensaufstellung, Teil II)                                          | 37  |
| Portfoliostruktur                                | 8  | Sonstige Vermögensgegenstände,<br>Verbindlichkeiten und Rückstellungen<br>(Vermögensaufstellung, Teil III) | 38  |
| Immobilien-Portfolio-Management                  | 13 | Ertrags- und Aufwandsrechnung                                                                              | 42  |
| Objektabgänge und -zugänge                       | 13 | Verwendungsrechnung                                                                                        | 45  |
| Vermietungssituation                             | 13 | Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers                                                                    | 46  |
| Leerstandskommentierung                          | 13 | Steuerliche Hinweise für inländische Anleger                                                               | 47  |
| Desinvestitionsstrategie                         | 14 | Besteuerungsgrundlagen                                                                                     | 58  |
| Fondsrendite                                     | 14 | Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn                                                                    | 63  |
| Entwicklung des Mittelaufkommens                 | 14 | Verkaufsprospekt                                                                                           | 73  |
| Liquidität                                       | 15 | Allgemeine Vertragsbedingungen                                                                             | 106 |
| Ausschüttung                                     | 15 | Besondere Vertragsbedingungen                                                                              | 112 |
| Capital Gains Tax                                | 15 | Corporate Governance und<br>BVI-Wohilverhaltensregeln                                                      | 117 |
| Risikomanagement                                 | 15 | Gremien und Eigenkapitalausstattung                                                                        | 118 |
| Auflösung des DEGI EUROPA                        | 16 |                                                                                                            |     |
| Ausblick                                         | 16 |                                                                                                            |     |
| Kreditmanagement                                 | 18 |                                                                                                            |     |
| Übersicht: Renditen, Bewertung und<br>Vermietung | 20 |                                                                                                            |     |

## Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

die Geschäftsführung der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat im Oktober 2010 für den Offenen Immobilienfonds DEGI EUROPA die geordnete Auflösung bekannt gegeben und das Verwaltungsmandat zum 30. September 2013 gekündigt.

Auch das Geschäftsjahr 2011/2012 (1. Oktober 2011 bis 30. September 2012) stand ganz im Zeichen der Bemühungen, Immobilien des Fonds zu angemessenen Konditionen zu verkaufen. Im Berichtszeitraum konnten drei Objekte verkauft werden, hiervon ein Teilverkauf des Objekts Kiel, Sophienhof, wobei ein Teil des Grundstücks im Fonds verblieben ist.

Am 25. Juli 2012 hat die erste Auszahlung für das Geschäftsjahr 2011/2012 stattgefunden. Hierbei wurden 1,5500 EUR je Anteil ausbezahlt.

Am 25. Januar 2013 wurden 0,6000 EUR je Anteil ausgeschüttet. Die nächste Auszahlung an die Anleger ist für Juli 2013 vorgesehen. Die Höhe der Zahlung wird in Abhängigkeit von der bis dahin im Wesentlichen durch Immobilienveräußerungen aufgebauten Liquidität unter Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Sondervermögens nötigen Mittel noch festzulegen sein. Über die Höhe und das Datum informieren wir rechtzeitig auf unserer Homepage unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de).

Die Methode der halbjährlichen Auszahlungen ist der einzige und fairste Weg, sowohl professionellen Investoren wie auch Privatanlegern geordnet Rückzahlungen zu gewähren. Alle Anleger erhalten pro Anteilschein einen bestimmten Betrag ihres Investments zurück, gleichzeitig sinkt der Anteilpreis ihrer Anlage entsprechend. Diese Methode wiederholt sich halbjährlich bei entsprechenden Veräußerungserlösen über den Zeitraum der gesamten Auflösung bis zur Kündigung des Verwaltungsmandates zum 30. September 2013. Dabei werden für alle Anleger der gleiche Preis und die gleiche Auszahlungsquote und damit die Gleichbehandlung aller Anlegergruppen und der Anlegerschutz gewährleistet.

Ausführliche Informationen zur Auflösung des Offenen Immobilienfonds DEGI EUROPA finden Sie im Internet auf der Homepage der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de). Dort wird ein Auflösungsreport mit den wichtigsten Informationen über die Entwicklung des Fonds und die Fortschritte bei der Auflösung eingestellt, den wir monatlich aktualisieren.

## Aktuelle Eckdaten des DEGI EUROPA

- Der DEGI EUROPA erzielte im 1-Jahres-Zeitraum (1. Oktober 2011 bis 30. September 2012) ein Anlageergebnis von –5,0 %<sup>1)</sup>.
- Im Geschäftsjahr 2011/2012 (1. Oktober 2011 bis 30. September 2012) wurden für den DEGI EUROPA zwei Verkäufe in Frankfurt am Main und ein Teilverkauf in Kiel realisiert. Per 30. September 2012 befanden sich 16 Immobilien im Bestand des Fonds, von denen sechs im Direkt Eigentum und zehn durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten wurden.
- Das Netto-Fondsvermögen veränderte sich im Berichtszeitraum von 915,6 Mio. EUR zum 30. September 2011 auf 750,4 Mio. EUR zum 30. September 2012.
- Der Auslandsanteil belief sich zum Stichtag 30. September 2012 auf 91,6 % des Verkehrswerte-Volumens der Immobilien. 8,4 % des Verkehrswerte-Volumens waren in Deutschland investiert.
- Die Vermietungsquote des DEGI EUROPA – berechnet auf Basis der Bruttosollmiete – lag zum Stichtag bei 85,9 %, die Leerstandsquote lag somit bei 14,1 %. Die durchschnittliche Vermietungsquote im Geschäftsjahr 2011/2012 betrug 85,2 %.
- Der DEGI EUROPA wies zum 30. September 2012 eine Liquiditätsquote von 12,1 % auf.

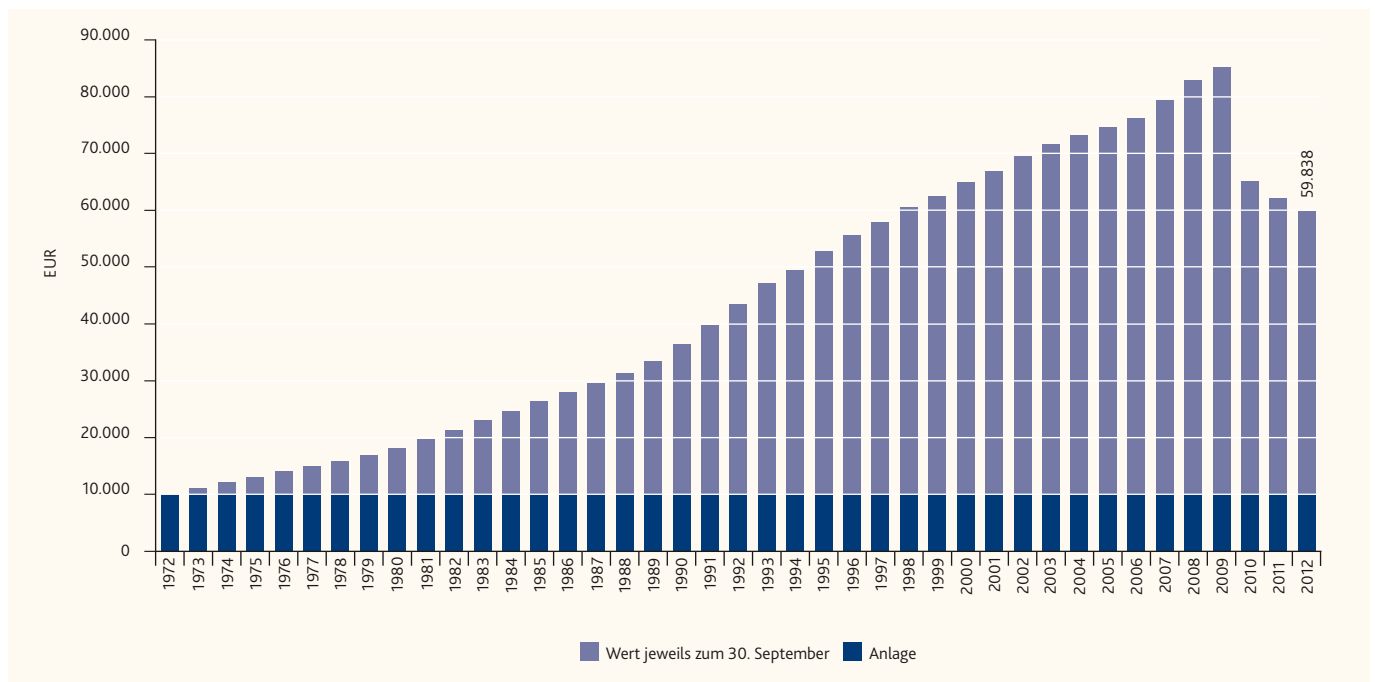
<sup>1)</sup> Berechnungsmethode: siehe Seite 3, Fußnote 8.

# Entwicklung des DEGI EUROPA

|                                            |            | 30. September 2012 | 30. September 2011 | 30. September 2010 | 30. September 2009 |
|--------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Immobilien                                 | Mio. EUR   | 343,5              | 740,3              | 965,8              | 1.363,6            |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | Mio. EUR   | 250,1              | 223,8              | 321,2              | 533,0              |
| Liquiditätsanlagen                         | Mio. EUR   | 90,5               | 129,4              | 431,7              | 225,0              |
| Sonstige Vermögensgegenstände              | Mio. EUR   | 198,5              | 198,1              | 178,9              | 279,9              |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen       | Mio. EUR   | -132,2             | -376,0             | -615,7             | -695,1             |
| Fondsvermögen (netto)                      | Mio. EUR   | 750,4              | 915,6              | 1.281,9            | 1.706,4            |
| Anteilumlauf                               | Mio. Stück | 26,2               | 26,2               | 26,2               | 26,2               |
| Ausgabepreis                               | EUR        | 30,08              | 36,71              | 51,43              | 68,44              |
| Anteilwert/Rücknahmepreis                  | EUR        | 28,65              | 34,96              | 48,98              | 65,18              |
| Ausschüttung je Anteil                     | EUR        | 0,6000             | 3,0000             | 9,7000             | 1,0000             |
| Tag der Ausschüttung                       |            | 25. Januar 2013    | 26. Januar 2012    | 24. Januar 2011    | 4. Januar 2010     |
| Ertragsschein-Nr.                          |            | 42 <sup>2)</sup>   | 40 <sup>1)</sup>   | 38                 | 37                 |

International Securities Identification Number (ISIN): DE0009807800 / Wertpapier-Kennnummer (WKN): 980780

## Wertentwicklung eines Anlagebetrages in Höhe von 10.000 EUR seit Auflegung



<sup>1)</sup> Die Ertragsschein-Nummer 39 wurde der am 25. Juli 2011 stattgefundenen Auszahlung zugeteilt. Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche halbjährliche Auszahlung.

<sup>2)</sup> Die Ertragsschein-Nummer 41 wurde der am 25. Juli 2012 stattgefundenen Auszahlung zugeteilt. Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche halbjährliche Auszahlung.

## Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Unsicherheit in Bezug auf die Zukunft des Euro hat gravierende Auswirkungen auf Geschäftsklima und Verbrauchervertrauen. Dies hat zur Folge, dass wir uns in einem Teufelskreis aus sinkendem Vertrauen und rückläufigem Wachstum befinden. Dieser Effekt wird durch Steuererhöhungen und Kürzungen bei den öffentlichen Ausgaben noch verstärkt. Auf kurze Sicht wird das Verhalten der Anleger unserer Einschätzung nach von der gedrückten Stimmung und der Volatilität an den Kapitalmärkten bestimmt bleiben. Voraussichtlich werden die meisten europäischen Staaten im laufenden Jahr in die Rezession abgleiten.

Bei der Betrachtung einzelner europäischer Länder ergibt sich ein gemischteres Bild: Während sich die Wachstumsraten in Deutschland in der Nähe des Trendpfads einpendeln werden, wird sich die Rezession in einigen europäischen Peripheriestaaten wie Spanien weiter verschärfen. Jedes neue Problem lässt erneute Diskussionen über Strukturreformen sowie eine stärkere (fiskal-)politische Integration aufkommen. Doch die krisengeplagten Wähler setzen die Politik unter Druck, sodass die nationalen Interessen nach wie vor klar im Vordergrund stehen, was Vorstöße in diese Richtung erschwert. Sollte sich die Krise weiter verschärfen, werden die politischen Entscheidungsträger mit großer Wahrscheinlichkeit reagieren. Dies wird jedoch möglicherweise wieder nur zu einer ähnlich kurzlebigen Haussephase führen. Von zentraler Bedeutung für die Wirtschaftsentwicklung im nächsten Jahr sind nach wie vor wirtschaftspolitische Maßnahmen zur Behebung der strukturellen Ungleichgewichte, die die Wurzel der Probleme in der Eurozone bilden. Insbesondere in Spanien und den Niederlanden gibt es erste Anzeichen dafür, dass man hinter den haushaltspolitischen Zielen zurückbleiben wird, was in Anbetracht der schwerpunktmäßigen Ausrichtung auf kurzfristige Maßnahmen zur Verringerung des Staatsdefizits aus Ratingsicht negativ zu bewerten ist. Auf längere Sicht rechnen wir mit zusätzlichem Abwärtsdruck auf die Länderratings und einer Spread-Ausweitung bei Staatsanleihen von Peripherieländern.

## Ausblick auf den Immobilienmarkt

Im Jahr 2012 ist der Flächenumsatz am Büroimmobilienmarkt in ganz Europa zurückgegangen. Besonders deutlich fiel der Rückgang in Spanien, Portugal und Griechenland aus, während Deutschland und die skandinavischen Länder zu den am wenigsten betroffenen Ländern zählten. Trotz des nach wie vor sehr niedrigen Niveaus an neuen Entwicklungen sind die Leerstandsquoten an den meisten Märkten im letzten Quartal gestiegen. Die große Ausnahme hierbei bildet Deutschland, wo die Leerstände weiter fallen. In Spanien, Portugal, Griechenland und Italien ist ein stärkerer Anstieg des Leerstands zu beobachten.

Mit Ausnahme einiger deutscher Städte ist im Spitzensegment in ganz Europa nahezu kein Mietwachstum zu verzeichnen. In Spanien, Portugal und Griechenland sind die Spitzenmieten weiter deutlich gesunken.

Einzelhandelsobjekte im Prime-Bereich zeigen europaweit weiterhin eine gute Entwicklung und die Mieten in diesem Bereich steigen weiter. Der Markt für durchschnittliche oder zweitklassige Einzelhandelsobjekte leidet indes unter einer schwachen Mieter- und Anlegernachfrage. Nach wie vor läuft die Entwicklung in Nord- und Südeuropa auseinander. In Südeuropa sind die Einzelhandelsumsätze stark rückläufig und ein großer Anteil der Einzelhandelsobjekte hat mit hohen Leerständen und sinkenden Mieten zu kämpfen. Im Gegensatz dazu ist an vielen Märkten für Einzelhandelsimmobilien in den skandinavischen Ländern und Deutschland weiterhin eine solide Mieter- und Anlegernachfrage zu verzeichnen, wobei die schwächsten Einkaufszentren und Einzelhandelslagen ebenfalls zu kämpfen haben. Das Angebot an neu entwickelten Einkaufszentren ist in ganz Europa nach wie vor gering, was die Spitzenmieten in Toplagen stützt.

Unsere Langfristindikatoren zur Immobilienmarktentwicklung zeigen, dass Einzelhandels- und Logistikimmobilien in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich eine bessere Entwicklung als Büroimmobilien verzeichnen werden.

## Portfoliostruktur

### Geografische Verteilung des Immobilienvolumens inklusive Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Verkehrswerte-Volumen. Über Beteiligungen gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

| Region      |                                                                                     | Anteil am<br>Verkehrswerte-Volumen<br>in % | Verkehrswert<br>in EUR | Anzahl |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|--------|
| Deutschland |    | 8,4                                        | 74.680.000,00          | 2      |
| Frankreich  |    | 15,0                                       | 132.500.000,00         | 1      |
| Finnland    |    | 8,7                                        | 77.500.000,00          | 3      |
| Niederlande |   | 30,3                                       | 268.800.000,00         | 4      |
| Italien     |   | 23,7                                       | 210.120.000,00         | 2      |
| Tschechien  |  | 13,9                                       | 123.032.900,00         | 4      |

Stand: 30. September 2012

Die Grafik zeigt, dass die Immobilien des DEGI EUROPA europaweit gestreut sind. Zum Berichtsstichtag befanden sich 91,6 % der Objekte (nach Verkehrswerten) im Ausland und 8,4 % in Deutschland.

### Restlaufzeiten der Mietverträge inklusive Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller vermieteten Mieteinheiten

| Vertragsrestlaufzeit  |                                                                                      | Anteil am<br>Jahres-Nettosollmietertrag<br>in % |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| bis 31.12.2012        |   | 2,8                                             |
| 1.1.2013 – 31.12.2013 |   | 7,9                                             |
| 1.1.2014 – 31.12.2014 |   | 17,8                                            |
| 1.1.2015 – 31.12.2015 |   | 8,6                                             |
| 1.1.2016 – 31.12.2016 |   | 3,5                                             |
| 1.1.2017 – 31.12.2021 |  | 46,1                                            |
| nach 1.1.2022         |   | 13,3                                            |

Stand: 30. September 2012

Die Laufzeitenstruktur der Mietverträge ist ausgewogen. Anschluss- oder Neuvermietungen verteilen sich über einen größeren Zeitraum. Rund 89 % des Jahres-Nettosollmietertrages steht nach dem 31. Dezember 2013 zur Anschluss- oder Neuvermietung an.

## Nutzungsarten der Fondsobjekte inklusive Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten

| Nutzungsart               |                                                                                    | Anteil am<br>Jahres-Nettosollmietertrag<br>in % |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Büro                      |  | 69,2                                            |
| Handel/Gastronomie        |   | 19,1                                            |
| Hotel                     |   | 3,9                                             |
| Industrie (Lager, Hallen) |   | 1,3                                             |
| Wohnen                    |                                                                                    | 0,0                                             |
| Freizeit                  |   | 0,1                                             |
| Kfz                       |   | 6,0                                             |
| Andere                    |  | 0,4                                             |

Stand: 30. September 2012

Rund 69 % des Jahres-Nettosollmietertrages entfallen auf die Nutzungsart Büro. Büroflächen lassen sich bei Anschluss- oder Neuvermietungen in der Regel mit vertretbarem Aufwand an die Mieterbedürfnisse anpassen.

## Größenklassen der Fondsobjekte inklusive Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Verkehrswerte-Volumen; ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien oder noch unbebauten Grundstücke. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

| Objektgröße<br>in Mio. EUR |                                                                                      | Anteil am<br>Verkehrswerte-Volumen<br>in % | Verkehrswert<br>in EUR | Anzahl |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|--------|
| 0 <= 10                    |                                                                                      | –                                          | –                      | –      |
| 10 <= 25                   |                                                                                      | –                                          | –                      | –      |
| 25 <= 50                   |  | 27,1                                       | 239.732.900,00         | 8      |
| 50 <= 100                  |  | 27,6                                       | 244.020.000,00         | 4      |
| 100 <= 150                 |  | 27,7                                       | 244.800.000,00         | 2      |
| 150 <= 200                 |   | 17,6                                       | 156.000.000,00         | 1      |
| > 200                      |                                                                                      | –                                          | –                      | –      |

Stand: 30. September 2012

Die Mehrheit der Immobilien (12 von 15 Objekten) weist einen Verkehrswert von unter 100 Mio. EUR auf.

## Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienbestandes (auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) inklusive Immobilien-Gesellschaften gestaffelt nach Verkehrswerte-Volumen

Anteil am Verkehrswerte-Volumen; ohne die im Bau/Umbau befindlichen Immobilien oder noch unbebauten Grundstücke.  
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

| Altersstruktur |                                                                                    | Anteil am<br>Verkehrswerte-Volumen<br>in % | Verkehrswert<br>in EUR | Anzahl |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|--------|
| <= 5 Jahre     |                                                                                    | 0,0                                        | 0,00                   | 0      |
| 5 <= 10 Jahre  |  | 61,4                                       | 543.152.900,00         | 10     |
| 10 <= 15 Jahre |   | 30,4                                       | 268.800.000,00         | 4      |
| 15 <= 20 Jahre |                                                                                    | 0,0                                        | 0,00                   | 0      |
| > 20 Jahre     |   | 8,2                                        | 72.600.000,00          | 1      |

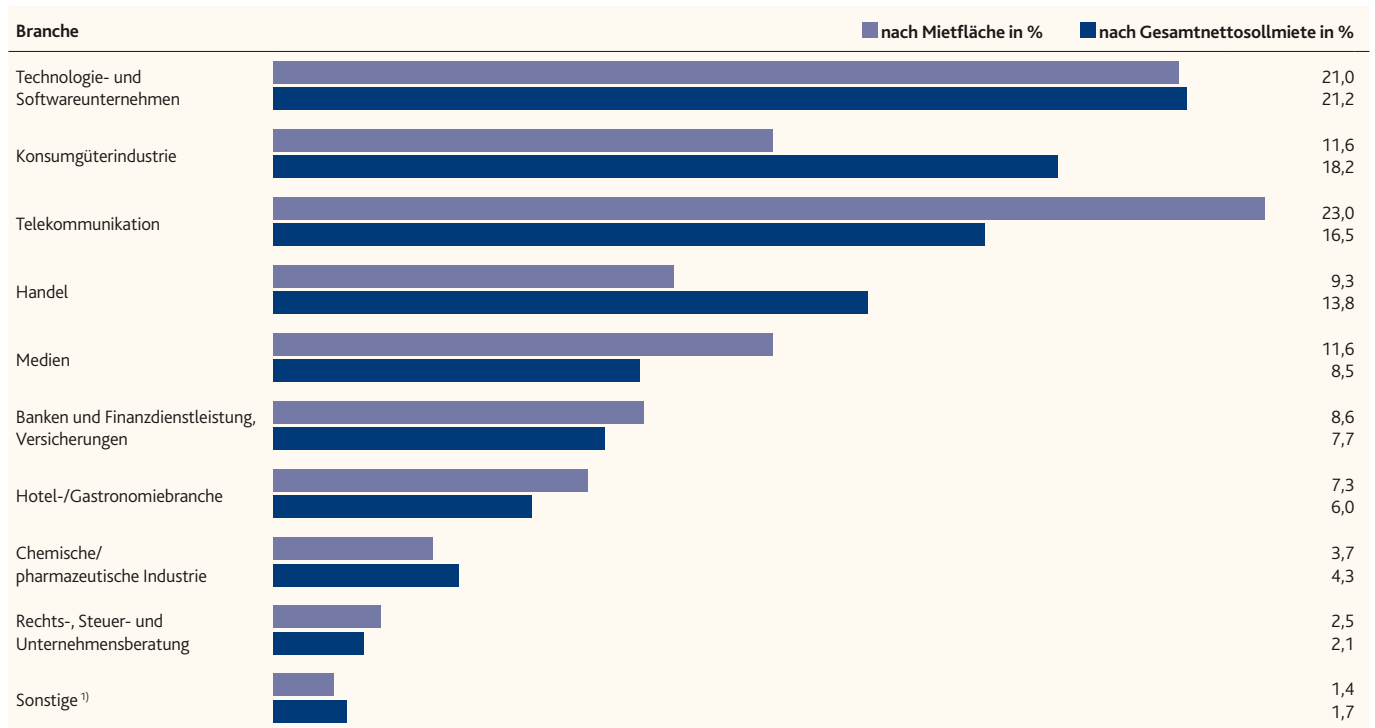
Stand: 30. September 2012

Die Grafik veranschaulicht zur besseren Vergleichbarkeit der Daten das wirtschaftliche Alter – auf Basis der gutachterlichen Gesamtnutzungsdauer – und nicht das Datum des Baus oder Umbaus. Der Anteil der Gebäude (nach Verkehrswerte-Volumen), die nicht älter als 15 Jahre sind, beträgt rund 92 %. Nur eine Immobilie weist ein wirtschaftliches Alter von mehr als 20 Jahren auf.



## Branchenverteilung der Mieter

Bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete



Stand: 30. September 2012

Die Übersicht zeigt, dass keine Branche mit mehr als 23 % im Mietermix vertreten ist. Bei der Vermietung legt das Management des Fonds Augenmerk auf die Bonität der Mieter. Insgesamt versucht das Vermietungsmanagement für eine ausgewogene Zusammensetzung der Mieter zu sorgen, um so Risiken zu reduzieren.

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

## Investitionsstandorte zum 30. September 2012



## Immobilien-Portfolio-Management

Das Portfolio des DEGI EUROPA verzeichnete im Geschäftsjahr 2011/2012 (1. Oktober 2011 bis 30. September 2012) zwei Objektabgänge und einen Teilabgang. Das Immobilienverzeichnis weist zum 30. September 2012 insgesamt 16 Objekte aus.<sup>1)</sup>

### Objektabgänge im Berichtszeitraum

#### Deutschland

##### Kiel, Sophienblatt 20, „Sophienhof“

Im Januar 2012 wurde das Einkaufszentrum in Kiel verkauft. Der erzielte Verkaufspreis lag über dem zuletzt von dem unabhängigen Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert.<sup>1)</sup>

##### Frankfurt am Main, Hamburger Allee 2,4, „WestendGate“

Im März 2012 wurde das Hochhaus im Frankfurter Westend verkauft. Das Gebäude mit Hotel- und Büronutzung war in den letzten zwei Jahren grundlegend als Green Building saniert worden, um es wieder neu am Markt zu positionieren.

##### Frankfurt am Main, Bettinastraße 53–55, 57–61/ Beethovenstraße 12–16

Im August 2012 wurde das Bürogebäude nahe der Messe Frankfurt verkauft. Der erzielte Verkaufspreis lag über dem zuletzt von dem unabhängigen Sachverständigenausschuss festgestellten Verkehrswert.

### Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

### Vermietungssituation

Die Vermietungsquote des DEGI EUROPA, berechnet anhand der Bruttosollmiete, belief sich zum 30. September 2012 auf 85,9 %. Legt man die Nettosollmiete zugrunde, so ergibt sich ein Wert von 86,1 %. Im Durchschnitt wies die Vermietungsquote 85,2 % auf.

## Leerstandskommentierung

Nachfolgend werden diejenigen Immobilien des DEGI EUROPA aufgeführt, bei denen am 30. September 2012 mehr als ein Drittel der Bruttosollmiete infolge Leerstands nicht erzielt wurde oder der Objektleerstand mehr als 2,5 % der Bruttosollmiete des gesamten Fonds ausmachte.

### Europa

#### Deutschland

##### Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 112

(Anteil des Leerstands im Objekt: 43,6 %;

Anteil des Leerstands im Fonds: 4,0 %)

Mit dem Abschluss eines Mietvertrags über eine Etage an ein Business Center werden die ersten positiven Ergebnisse der Neuausrichtung des Objekts als auch der Vermarktungsintensivierung erzielt. Mit weiteren Interessenten werden Vermietungsgespräche in diversen Stadien geführt. Nach dem Berichtsstichtag (30. September 2012) ist es gelungen, weitere rund 9.000 m<sup>2</sup> zu vermieten.

#### Niederlande

##### Den Haag, Maanplein 1, 7, 20, 128, 138, 146

(Anteil des Leerstands im Objekt: 93,3 %;

Anteil des Leerstands im Fonds: 5,1 %)

Wir arbeiten weiterhin aktiv an der Vermarktung der leer stehenden Flächen. In den letzten sechs Monaten konnten wir ca. 1.200 m<sup>2</sup> vermieten. Für einen Teil dieser Flächen liegt der Mietbeginn jedoch erst nach dem Berichtsstichtag. Der Vermietungsmarkt ist weiterhin durch sehr starke Konkurrenz auf der Eigentümerseite bei einer niedrigen Nachfrage geprägt.

##### Rotterdam, Weena 686–694, „Millennium Tower“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 40,5 %;

Anteil des Leerstands im Fonds: 3,2 %)

In den letzten sechs Monaten konnten wir 2.000 m<sup>2</sup> langfristig vermieten. Für die verbleibenden Leerstandsflächen befinden wir uns in der Vermarktung. Jedoch ist auch der Vermietungsmarkt in Rotterdam durch sehr starke Konkurrenz auf der Eigentümerseite bei einer niedrigen Nachfrage geprägt.

<sup>1)</sup> Im Berichtszeitraum erfolgte ein Teilverkauf des Objekts Kiel, Sophienhof, wobei ein Teil des Grundstücks im Fonds verbleibt.

## Desinvestitionsstrategie

Der DEGI EUROPA wurde mit Wirksamwerden der Kündigung der Verwaltung durch die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH in die geordnete Auflösung überführt. Nunmehr konzentrieren sich die Aufgaben des Fondsmanagements darauf, die Immobilien zu verkaufen, um Liquidität zu erhalten. Die Zielsetzung hierbei ist es, die Objekte des Portfolios zu angemessenen Verkaufserlösen zu veräußern.

Insbesondere wird die Kapitalanlagegesellschaft darauf achten, dass außer den Verkaufspreisen auch die sonstigen Bedingungen der Transaktionen angemessen sind.

## Anlageerfolg DEGI EUROPA zum 30. September 2012<sup>1)</sup>

|                | kumuliert | durchschnittlich p. a. |
|----------------|-----------|------------------------|
|                | in %      | in %                   |
| 1 Jahr         | -5,0      | -5,0                   |
| 3 Jahre        | -29,8     | -11,1                  |
| 5 Jahre        | -24,5     | -5,5                   |
| 10 Jahre       | -14,0     | -1,5                   |
| 15 Jahre       | 5,2       | 0,3                    |
| 20 Jahre       | 40,6      | 1,7                    |
| 25 Jahre       | 105,7     | 2,9                    |
| 30 Jahre       | 185,9     | 3,6                    |
| 35 Jahre       | 308,5     | 4,1                    |
| seit Auflegung | 498,4     | 4,6                    |

<sup>1)</sup> Berechnungsmethode: Siehe Seite 3, Fußnote 8.

## Fondsrendite

Eine detaillierte Darstellung der Renditezahlen („Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012“) finden Sie auf Seite 20 dieses Berichts. Dort finden Sie umfassende Informationen über die Zusammensetzung der Fondsrendite. Der Ausweis der einzelnen Renditekomponenten erfolgt nach Ländern bei den Direktinvestitionen, ergänzt um die Beteiligungsrenditen im jeweiligen Land.

Der Bruttoertrag aus Immobilien beträgt 6,8 % und bezieht sich auf das durchschnittlich direkt und über Beteiligungen gehaltene Immobilienvermögen im Betrachtungszeitraum vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012. Im Bruttoertrag von 6,8 % ist das performancerelevante Veräußerungsergebnis in Höhe von -1,5 % aus den durchgeführten Verkäufen enthalten. Aus dem oben genannten Bruttoertrag von 6,8 % ergibt sich abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (-3,5 %) der Nettoertrag in Höhe von 3,3 %. Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von -3,0 % setzt sich aus der Summe dieses Nettoertrags, der Wertänderung (-6,7 %), den ausländischen Ertragssteuern (-0,3 %) und den latenten Steuern (0,7 %) zusammen. Die Position „Ausländische latente Steuern“ stellt die Kennzahl aus gebildeten und aufgelösten Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) dar. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand beträgt -5,7 % und wird zusätzlich durch den negativen Effekt der Fremdfinanzierung verstärkt. Nach Währungsänderung (0,2 %) ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von -5,5 %.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite von 0,4 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 13,96 % des Fondsvermögens erzielt wurde, ergibt sich eine Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von -4,7 %.

Das Anlageergebnis des DEGI EUROPA lag nach Abzug der Fondskosten für den Berichtszeitraum 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 bei -5,5 %<sup>1)</sup>. Seit Auflegung im November 1972 bis zum Stichtag 30. September 2012 beträgt die Rendite des DEGI EUROPA 498,4 %<sup>1)</sup>. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Rendite von 4,6 %<sup>1)</sup>. Weitere Renditezahlen entnehmen Sie bitte der nebenstehenden Tabelle.

## Entwicklung des Mittelaufkommens

Aufgrund der Kündigung des Verwaltungsmandates zum 30. September 2013 und der endgültigen Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sind dem DEGI EUROPA weder Mittel aus Anteilsverkäufen zugeflossen noch sind Mittel aus Anteilsrücknahmen abgeflossen. Das saldierte Mittelaufkommen inkl. Ertragsausgleich (Mittelzufluss abzüglich Mittelabfluss) belief sich somit in diesem Zeitraum auf 0,0 Mio. EUR.

<sup>1)</sup> Berechnungsbasis siehe Seite 3, Fußnote 8.

## Liquidität

Der DEGI EUROPA verfügte zum 30. September 2012 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 90,5 Mio. EUR<sup>1)</sup>. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum Stichtag auf 12,1 %.

Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraumes in Bankguthaben (16,8 Mio. EUR) und Investmentanteilen am Wertpapier-Sondervermögen AllianzGI-Fonds AIK Bonds<sup>2)</sup> (73,7 Mio. EUR) angelegt.

Die durchschnittliche Duration des Liquiditätsbestandes am 30. September 2012 belief sich auf 0,30 Jahre und unterstreicht die sicherheitsorientierte Anlage der liquiden Mittel. Aufgrund der kurzen Duration ist das Zinsänderungsrisiko für die Liquiditätsanlagen sehr gering. Das Zinsänderungsrisiko wird durch eine Limitierung der Duration des Spezialfonds begrenzt.

Die Liquiditätsrendite zum 30. September 2012 beträgt 0,4 %.

Aufgrund der Auflösung des Fonds sind die liquiden Mittel für halbjährliche Auszahlungen und Kreditrückführungen vorgesehen. Daher werden die liquiden Mittel nur auf kurzfristiger Basis angelegt.

## Ausschüttung

Am 25. Juli 2012 erfolgte eine Auszahlung in Höhe von 1,5500 EUR pro Anteil. Der steuerfreie /nicht steuerbare Betrag der Auszahlung im Privatvermögen betrug 1,1253 EUR je Anteil, dies entspricht einem Anteil in Höhe von 72,60 %.

Die Endausschüttung am 25. Januar 2013 beträgt 0,6000 EUR pro Anteil und beträgt somit rund 2,1 % des Netto-Fondsvermögens zum 30. September 2012. Davon sind im Privatvermögen 0,2019 EUR pro Anteil einkommenssteuerfrei/nicht steuerbar (66,35 %). Der Anteilpreis wird am Ausschüttungstag 25. Januar 2013 um den Betrag der Ausschüttung, der den Anlegern zufließt, reduziert.

Detaillierte Informationen zur Zwischenauszahlung und der Endausschüttung sowie steuerliche Hinweise für inländische Anleger finden Sie auf den Seiten 47 ff. dieses Jahresberichtes.

## Capital Gains Tax

Für das Sondervermögen DEGI EUROPA werden Rückstellungen für latente Steuern auf (etwaige) ausländische Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) gebildet. Zum Berichtsstichtag (30. September 2012) beträgt die Quote auf Fondsebene für direkt gehaltene Immobilien 100 %.

Darüber hinaus sind Rückstellungen für potenzielle zukünftige Veräußerungsgewinnsteuern bei indirekt gehaltenen Immobilien bzw. mögliche Kaufpreisabschläge auf die Anteile an Immobilien-Gesellschaften aufgrund von in den Immobilien-Gesellschaften vorhandenen Steuerlatenzen gemäß § 27 Abs. 2 InvRBV gebildet.

## Risikomanagement

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH 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, die 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.

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

<sup>2)</sup> Die Verwaltungsvergütung beträgt 0,22 %. Es werden weder Ausgabeauf- noch Rücknahmeabschläge erhoben.

## Auflösung des DEGI EUROPA

Nach eingehender Prüfung im Oktober 2010 war es sehr wahrscheinlich, dass die Rückgabewünsche unserer Anleger die erreichte Liquiditätsquote von über 30 % deutlich übersteigen würden. Um ihren Rückgabewünschen zu entsprechen und den Schutz aller Anlegergruppen zu wahren, hat sich die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH entschlossen, den DEGI EUROPA der geordneten Auflösung zuzuführen. Dies ist der einzige Weg, alle Anlegergruppen gleich zu behandeln und auf besonders schutzwürdige Anleger Rücksicht zu nehmen.

Gemäß § 38 Absatz 1 des Investmentgesetzes in Verbindung mit § 16 Absatz 1 der Allgemeinen Vertragsbedingungen hat die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH im Oktober 2010 das Verwaltungsmandat zum 30. September 2013 gekündigt. Durch die Kündigung der Verwaltung wird die Auflösung des Fonds – und damit die Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilscheinen – endgültig.

Vorgesehen sind halbjährliche Rückzahlungen an alle Anleger des DEGI EUROPA bis zur Wirksamkeit der Kündigung des Verwaltungsmandates am 30. September 2013. Die Höhe der Auszahlungen ist abhängig von der Veräußerung der verbleibenden Immobilien und der Liquidität des Sondervermögens. Darüber hinaus ist die Reduzierung der Kreditquote durch die Rückführung von Darlehen vorgesehen.

Aktuelle Meldungen sind auf der Aberdeen-Website unter [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) abrufbar. Sie erreichen unseren Anleger-Service von Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr unter der gebührenfreien Rufnummer 0800 – 3232 444.<sup>1)</sup>

Mit der Auflösung des DEGI EUROPA respektieren wir die Rückgabewünsche unserer Kunden und möchten Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen danken.

## Ausblick

Die Anstrengungen der Kapitalanlagegesellschaft konzentrieren sich unvermindert auf den Verkauf von Immobilien des DEGI EUROPA zu angemessenen Konditionen. Die daraus generierte Liquidität soll im Rahmen der halbjährlich geplanten Auszahlungen an die Investoren ausgekehrt werden.

Über die Fortschritte der Auflösung werden wir laufend auf unserer Internet-Homepage [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung

Aberdeen Immobilien  
Kapitalanlagegesellschaft mbH



Michael Determann



Fabian Klingler



Dr. Hartmut Leser<sup>2)</sup>

Frankfurt am Main, im Januar 2013

<sup>1)</sup> Nur im Inland anwählbar. Anrufer aus dem Ausland wählen bitte 0049 69 768072-0.

<sup>2)</sup> Bis 30. November 2012 Mitglied der Geschäftsführung.

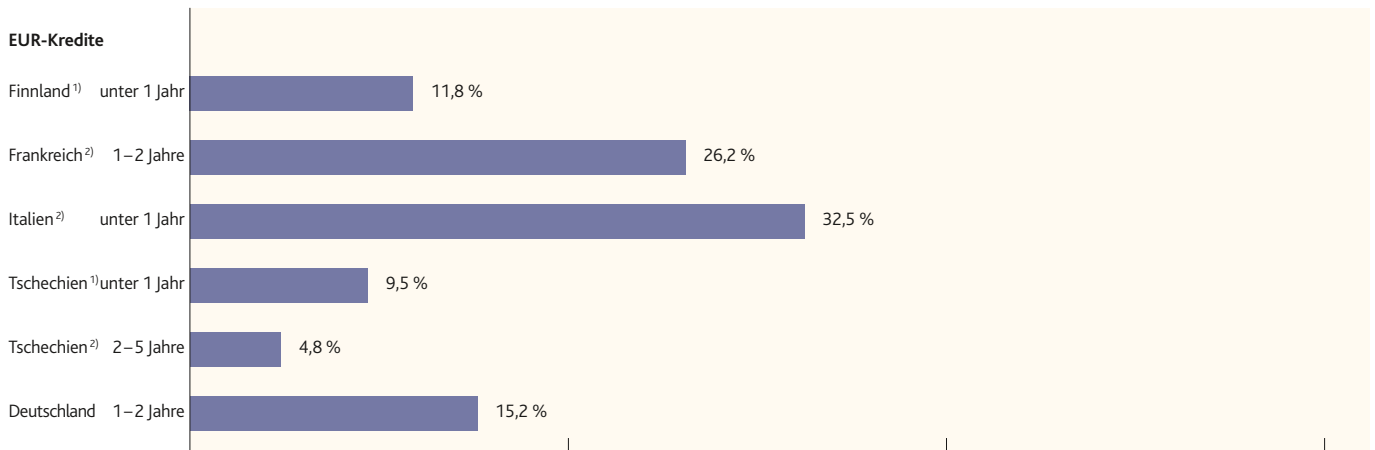
Tschechien,  
Prag,  
V Parku,  
„The Park“



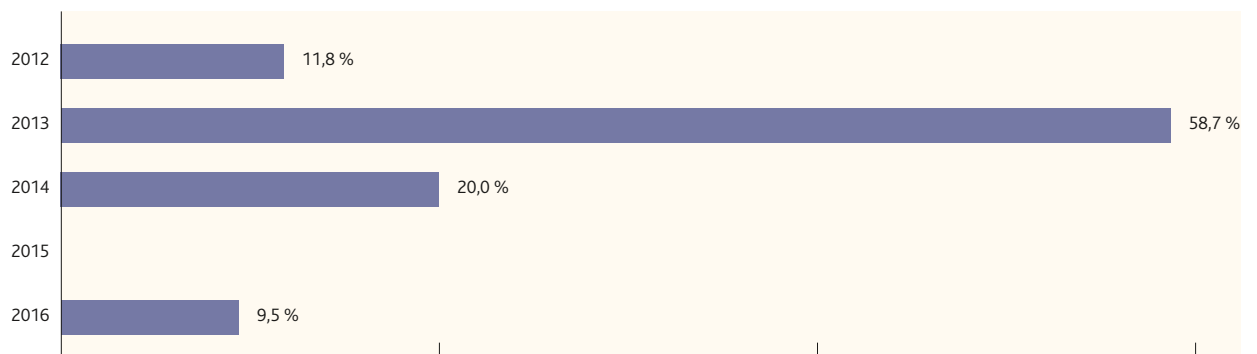
Niederlande,  
Hoofddorp,  
Capellalaan 65



## Aufteilung der Kreditvolumina pro Land nach der verbleibenden Zinsfestschreibung zum 30. September 2012



## Aufteilung der Kreditvolumina nach Endfälligkeit der Kreditverträge zum 30. September 2012



Die Balkendiagramme zeigen die Aufteilung der Kreditvolumina pro Land nach der verbleibenden Zinsfestschreibung und nach der Endfälligkeit der Kreditverträge.

<sup>1)</sup> Kreditvolumen (direkt).

<sup>2)</sup> Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften entsprechend den Beteiligungsquoten).

## Übersicht zum 30. September 2012

|                                      | Kreditvolumen<br>(direkt) | Kreditvolumen<br>(indirekt über Immobilien-<br>Gesellschaften) | Anteil am Verkehrswert<br>aller Fondsimmobilien<br>(netto) | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>(netto) |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                      | in TEUR                   | in TEUR                                                        | in %                                                       | in %                                  |
| EUR-Kredite (Ausland <sup>1)</sup> ) | 39.275                    | 117.330                                                        | 17,7                                                       | 20,9                                  |
| EUR-Kredite (Deutschland)            | 28.000                    | 0                                                              | 3,1                                                        | 3,7                                   |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>67.275</b>             | <b>117.330</b>                                                 | <b>20,8</b>                                                | <b>24,6</b>                           |

Das Kreditvolumen (direkt) hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2011/2012 von 266,3 Mio. EUR um 199,0 Mio. EUR auf 67,3 Mio. EUR reduziert. Das Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) belief sich auf 117,3 Mio. EUR. Es hat sich im Laufe des Geschäftsjahres 2010/2011 von 164,8 Mio. EUR um 47,5 Mio. EUR reduziert. Der Anteil des gesamten Kreditvolumens an der Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien reduzierte sich von 33,1 % auf 20,8 %.

Die Kreditquote nach § 80a InvG beträgt 20,8 %.

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



Finnland,  
Helsinki,  
Aku Korhosen Tie 2,  
„TietoEnator“

# Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

## Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

(nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse der Immobilien und Liquiditätsanlagen)

| I. Immobilien                                                 | Deutschland <sup>1)</sup> | Niederlande         | Direkt-investments<br>gesamt |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------|
|                                                               | in %                      | in %                | in %                         |
| Bruttoertrag                                                  | 1,6 <sup>3)</sup>         | 6,3 <sup>3)</sup>   | 4,3 <sup>5)</sup>            |
| (davon Veräußerungsergebnis)                                  | (-7,7)                    | -                   | (-3,3)                       |
| Bewirtschaftungsaufwand                                       | -5,8 <sup>3)</sup>        | -2,2 <sup>3)</sup>  | -3,7 <sup>5)</sup>           |
| Nettoertrag                                                   | -4,2 <sup>3)</sup>        | 4,1 <sup>3)</sup>   | 0,6 <sup>5)</sup>            |
| Wertänderungen                                                | -8,0 <sup>3)</sup>        | -10,9 <sup>3)</sup> | -9,7 <sup>5)</sup>           |
| Ausländische Ertragsteuern                                    | -                         | -0,7                | -0,4 <sup>5)</sup>           |
| Ausländische latente Steuern                                  | -                         | 2,8                 | 1,6 <sup>5)</sup>            |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand                                 | -12,2 <sup>3)</sup>       | -4,7 <sup>3)</sup>  | -7,9 <sup>5)</sup>           |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand                                | -17,3 <sup>4)</sup>       | -7,5 <sup>4)</sup>  | -11,7 <sup>6)</sup>          |
| Währungsänderung                                              | -                         | -                   | -                            |
| <b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>                         | <b>-17,3</b>              | <b>-7,5</b>         | <b>-11,7</b>                 |
| <b>II. Liquidität</b>                                         |                           |                     |                              |
| <b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b> |                           |                     |                              |
| <b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten</b> |                           |                     |                              |

## Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

(Durchschnittszahlen) <sup>16)</sup>

|                                                                     | Deutschland <sup>1)</sup> | Niederlande | Direkt-investments<br>gesamt |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|------------------------------|
|                                                                     | in TEUR                   | in TEUR     | in TEUR                      |
| Direkt gehaltene Immobilien                                         | 195.877,3                 | 258.682,5   | 454.559,8                    |
| Über Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gehaltene Immobilien | -                         | -           | -                            |
| Immobilien insgesamt                                                | 195.877,3                 | 258.682,5   | 454.559,8                    |
| davon eigenkapitalfinanziert                                        | 145.185,0                 | 197.067,0   | 342.252,0                    |
| davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)                               | 50.692,3                  | 61.615,5    | 112.307,8                    |
| <b>Liquidität</b>                                                   |                           |             |                              |
| <b>Fondsvermögen (netto) <sup>17)</sup></b>                         |                           |             |                              |

<sup>1)</sup> Eine Aufgliederung der Renditekennzahlen für Deutschland in einzelne Regionen entfällt.

<sup>2)</sup> Indirekt gehaltene Immobilien in Frankreich und Italien werden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt. Der Fonds hält weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

<sup>3)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land.

<sup>4)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land.

<sup>5)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

<sup>6)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

<sup>7)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land.

<sup>8)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte indirekt gehaltene Immobilienvermögen im jeweiligen Land.

<sup>9)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

| Finland            | Tschechien            | Sonstige <sup>2)</sup> | Beteiligungen<br>(Immobilien-<br>Gesellschaften)<br>gesamt | Gesamt                         |
|--------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| in %               | in %                  | in %                   | in %                                                       | in %                           |
| 10,1 <sup>7)</sup> | 7,7 <sup>7)</sup>     | 9,1 <sup>7)</sup>      | 9,0 <sup>9)</sup>                                          | <b>6,8</b>                     |
| –                  | –                     | –                      | – <sup>9)</sup>                                            | <b>(– 1,5)</b>                 |
| –3,6 <sup>7)</sup> | –3,2 <sup>7)</sup>    | –3,4 <sup>7)</sup>     | –3,4 <sup>9)</sup>                                         | <b>–3,5</b>                    |
| 6,5 <sup>7)</sup>  | 4,5 <sup>7)</sup>     | 5,7 <sup>7)</sup>      | 5,6 <sup>9)</sup>                                          | <b>3,3</b>                     |
| –3,4 <sup>7)</sup> | –2,8 <sup>7)</sup>    | –5,0 <sup>7)</sup>     | –4,3 <sup>9)</sup>                                         | <b>–6,7</b>                    |
| 0,0 <sup>7)</sup>  | –0,2 <sup>7)</sup>    | –0,3 <sup>7)</sup>     | –0,3 <sup>9)</sup>                                         | <b>–0,3</b>                    |
| 0,2 <sup>7)</sup>  | –0,2 <sup>7)</sup>    | 0,0 <sup>7)</sup>      | 0,0 <sup>9)</sup>                                          | <b>0,7</b>                     |
| 3,3 <sup>7)</sup>  | 1,3 <sup>7)</sup>     | 0,4 <sup>7)</sup>      | 1,0 <sup>9)</sup>                                          | <b>–3,0</b>                    |
| 2,5 <sup>8)</sup>  | 0,1 <sup>8)</sup>     | –1,3 <sup>8)</sup>     | –0,4 <sup>10)</sup>                                        | <b>–5,7</b>                    |
| –                  | 1,8 <sup>8) 11)</sup> | –                      | 0,4 <sup>10) 11)</sup>                                     | <b>0,2</b>                     |
| <b>2,5</b>         | <b>1,9</b>            | <b>–1,3</b>            | <b>0,0</b>                                                 | <b>–5,5 <sup>12)</sup></b>     |
|                    |                       |                        |                                                            | <b>0,4 <sup>13) 14)</sup></b>  |
|                    |                       |                        |                                                            | <b>–4,7 <sup>15) 16)</sup></b> |
|                    |                       |                        |                                                            | <b>–5,5</b>                    |

| Finland  | Tschechien | Sonstige  | Beteiligungen<br>(Immobilien-<br>Gesellschaften)<br>gesamt | Gesamt             |
|----------|------------|-----------|------------------------------------------------------------|--------------------|
| in TEUR  | in TEUR    | in TEUR   | in TEUR                                                    | in TEUR            |
| –        | –          | –         | –                                                          | <b>454.559,8</b>   |
| 75.981,2 | 127.008,4  | 353.721,2 | 556.710,8                                                  | <b>556.710,8</b>   |
| 75.981,2 | 127.008,4  | 353.721,2 | 556.710,8                                                  | <b>1.011.270,6</b> |
| 54.131,2 | 91.671,2   | 231.046,1 | 376.848,5                                                  | <b>719.100,5</b>   |
| 21.850,0 | 35.337,2   | 122.675,1 | 179.862,3                                                  | <b>292.170,1</b>   |
|          |            |           |                                                            | <b>116.686,8</b>   |
|          |            |           |                                                            | <b>835.787,3</b>   |

<sup>10)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

<sup>11)</sup> Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

<sup>12)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten Immobilienanteil von 86,04 % des Fondsvermögens.

<sup>13)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds.

<sup>14)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 13,96 % des Fondsvermögens.

<sup>15)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen.

<sup>16)</sup> Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr 2011/2012 (1. Oktober 2011 bis 30. September 2012) werden anhand von 13 Monatsendwerten berechnet.

<sup>17)</sup> Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von eigenkapitalfinanzierten Immobilienvermögen und Liquidität.

## Informationen zu Wertänderungen zum 30. September 2012

|                                           | Deutschland <sup>1)</sup> | Niederlande  | Direkt-investments<br>gesamt |
|-------------------------------------------|---------------------------|--------------|------------------------------|
|                                           | in Mio. EUR               | in Mio. EUR  | in Mio. EUR                  |
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio    | 74,7                      | 268,8        | 343,5                        |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio | 5,9                       | 23,5         | 29,3                         |
| Positive Wertänderungen laut Gutachten    | 0,0                       | 0,0          | 0,0                          |
| Sonstige positive Wertänderungen          | 28,7                      | 4,4          | 33,1                         |
| Negative Wertänderungen laut Gutachten    | -26,8                     | -32,7        | -59,5                        |
| Ausländische latente Steuern              | -                         | 7,3          | 7,3                          |
| Sonstige negative Wertänderungen          | -94,0                     | 0,0          | -94,0                        |
| <b>Wertänderungen laut Gutachten</b>      | <b>-26,8</b>              | <b>-32,7</b> | <b>-59,5</b>                 |
| <b>Sonstige Wertänderungen</b>            | <b>-65,3</b>              | <b>11,7</b>  | <b>-53,6</b>                 |

<sup>1)</sup> Eine Aufgliederung der Kennzahlen für Deutschland in einzelne Regionen entfällt.

<sup>2)</sup> Indirekt gehaltene Immobilien in Frankreich und Italien werden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt. Der Fonds hält weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

<sup>3)</sup> Der in der Vermögensaufstellung ausgewiesene Beteiligungswert in Höhe von 250,1 Mio. EUR entspricht dem Netto-Vermögen der Gesellschaft. Die Differenz zwischen den gutachterlichen Verkehrswerten und dem gesamten Beteiligungswert in Höhe von -293,0 Mio. EUR stellen weitere Bilanzpositionen der Immobilien-Gesellschaften dar.

## Vermietungsinformationen zum 30. September 2012

| Jahresmietertrag                  | Deutschland <sup>1)2)</sup> | Niederlande <sup>2)</sup> | Direkt-investments <sup>3)</sup><br>gesamt |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
|                                   | in %                        | in %                      | in %                                       |
| Büro/Praxis                       | 52,5                        | 59,7                      | 58,2                                       |
| Handel/Gastronomie                | 0,0                         | 0,0                       | 0,0                                        |
| Hotel                             | 0,0                         | 11,3                      | 9,0                                        |
| Industrie (Lager, Hallen)         | 0,6                         | 0,5                       | 0,5                                        |
| Freizeit                          | 0,0                         | 0,0                       | 0,0                                        |
| Kfz-Stellplätze                   | 3,8                         | 4,5                       | 4,3                                        |
| Andere                            | 0,1                         | 0,0                       | 0,0                                        |
| <b>Jahresmietertrag insgesamt</b> | <b>57,0</b>                 | <b>76,1</b>               | <b>72,1</b>                                |

<sup>1)</sup> Eine Aufgliederung der Kennzahlen für Deutschland in einzelne Regionen entfällt.

<sup>2)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land.

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

<sup>4)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete aus indirekt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land entsprechend den Beteiligungsquoten.

<sup>5)</sup> Indirekt gehaltene Immobilien in Frankreich und Italien werden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt. Der Fonds hält weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

<sup>6)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

<sup>7)</sup> Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land.

<sup>8)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

<sup>9)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete aus indirekt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land entsprechend den Beteiligungsquoten.

<sup>10)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

| <b>Finnland</b> | <b>Tschechien</b> | <b>Sonstige <sup>2)</sup></b> | <b>Beteiligungen<br/>(Immobilien-<br/>Gesellschaften)<br/>gesamt</b> | <b>Gesamt</b> |
|-----------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| in Mio. EUR     | in Mio. EUR       | in Mio. EUR                   | in Mio. EUR                                                          | in Mio. EUR   |
| 77,5            | 123,0             | 342,6                         | 543,1 <sup>3)</sup>                                                  | <b>886,6</b>  |
| 5,1             | 8,1               | 24,2                          | 37,4                                                                 | <b>66,8</b>   |
| 0,0             | 0,0               | 0,0                           | 0,0                                                                  | <b>0,0</b>    |
| 1,6             | 2,2               | 6,4                           | 10,2                                                                 | <b>43,3</b>   |
| -2,6            | -1,7              | -15,0                         | -19,3                                                                | <b>-78,8</b>  |
| 0,1             | -0,3              | 0,1                           | -0,1                                                                 | <b>7,2</b>    |
| 0,0             | 0,0               | -1,5                          | -1,5                                                                 | <b>-95,5</b>  |
| <b>-2,6</b>     | <b>-1,7</b>       | <b>-15,0</b>                  | <b>-19,3</b>                                                         | <b>-78,8</b>  |
| <b>1,7</b>      | <b>1,9</b>        | <b>5,0</b>                    | <b>8,6</b>                                                           | <b>-45,0</b>  |

| <b>Finnland <sup>4)</sup></b> | <b>Tschechien <sup>4)</sup></b> | <b>Sonstige <sup>4)5)</sup></b> | <b>Beteiligungen<br/>(Immobilien-<br/>Gesellschaften) <sup>6)</sup><br/>gesamt</b> | <b>Gesamt</b> |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| in %                          | in %                            | in %                            | in %                                                                               | in %          |
| 77,0                          | 80,0                            | 42,4                            | 55,2                                                                               | <b>56,5</b>   |
| 0,0                           | 1,3                             | 50,8                            | 33,2                                                                               | <b>18,8</b>   |
| 0,0                           | 0,0                             | 0,0                             | 0,0                                                                                | <b>3,9</b>    |
| 2,4                           | 2,4                             | 0,4                             | 1,1                                                                                | <b>0,9</b>    |
| 0,0                           | 0,7                             | 0,1                             | 0,3                                                                                | <b>0,1</b>    |
| 15,4                          | 11,5                            | 2,6                             | 6,3                                                                                | <b>5,4</b>    |
| 5,2                           | 0,0                             | 0,1                             | 0,8                                                                                | <b>0,4</b>    |
| <b>100,0</b>                  | <b>95,9</b>                     | <b>96,4</b>                     | <b>96,8</b>                                                                        | <b>86,1</b>   |

## Informationen zum Leerstand zum 30. September 2012

| Leerstand                 | Deutschland <sup>1)7)</sup> | Niederlande <sup>7)</sup> | Direkt-investments <sup>8)</sup> gesamt |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
|                           | in %                        | in %                      | in %                                    |
| Büro/Praxis               | 42,9                        | 25,5                      | 29,5                                    |
| Handel/Gastronomie        | 0,0                         | 0,0                       | 0,0                                     |
| Industrie (Lager, Hallen) | 0,0                         | 0,5                       | 0,4                                     |
| Kfz-Stellplätze           | 0,7                         | 1,1                       | 1,0                                     |
| <b>Vermietungsquote</b>   | <b>56,4</b>                 | <b>72,9</b>               | <b>69,1</b>                             |

## Restlaufzeiten der Mietverträge zum 30. September 2012

|        | Deutschland <sup>1)2)</sup> | Niederlande <sup>2)</sup> | Direkt-investments <sup>3)</sup> gesamt |
|--------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
|        | in %                        | in %                      | in %                                    |
| 2012   | 0,0                         | 1,1                       | 0,9                                     |
| 2013   | 0,0                         | 0,0                       | 0,0                                     |
| 2014   | 0,0                         | 0,0                       | 0,0                                     |
| 2015   | 0,0                         | 3,1                       | 2,7                                     |
| 2016   | 0,0                         | 1,5                       | 1,3                                     |
| 2017   | 0,0                         | 0,0                       | 0,0                                     |
| 2018   | 100,0                       | 0,0                       | 13,5                                    |
| 2019   | 0,0                         | 52,0                      | 45,0                                    |
| 2020   | 0,0                         | 0,0                       | 0,0                                     |
| 2021   | 0,0                         | 0,0                       | 0,0                                     |
| 2022 + | 0,0                         | 42,3                      | 36,6                                    |
|        | <b>100,0</b>                | <b>100,0</b>              | <b>100,0</b>                            |

<sup>1)</sup> Eine Aufgliederung der Kennzahlen für Deutschland in einzelne Regionen entfällt.

<sup>2)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land.

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

<sup>4)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete aus indirekt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land entsprechend den Beteiligungsquoten.

<sup>5)</sup> Indirekt gehaltene Immobilien in Frankreich und Italien werden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt. Der Fonds hält weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

<sup>6)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

<sup>7)</sup> Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land.

<sup>8)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete aus direkt gehaltenen Immobilien.

<sup>9)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete aus indirekt gehaltenen Immobilien im einzelnen Land entsprechend den Beteiligungsquoten.

<sup>10)</sup> Bezogen auf die gesamte Jahres-Bruttosollmiete aus indirekt gehaltenen Immobilien entsprechend den Beteiligungsquoten.

| <b>Finnland <sup>9)</sup></b> | <b>Tschechien <sup>9)</sup></b> | <b>Sonstige <sup>5) 9)</sup></b> | <b>Beteiligungen<br/>(Immobilien-<br/>Gesellschaften) <sup>10)</sup><br/>gesamt</b> | <b>Gesamt</b> |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| in %                          | in %                            | in %                             | in %                                                                                | in %          |
| 0,0                           | 1,7                             | 2,5                              | 2,0                                                                                 | <b>12,9</b>   |
| 0,0                           | 0,0                             | 0,9                              | 0,6                                                                                 | <b>0,4</b>    |
| 0,0                           | 1,5                             | 0,0                              | 0,3                                                                                 | <b>0,3</b>    |
| 0,0                           | 0,5                             | 0,1                              | 0,2                                                                                 | <b>0,5</b>    |
| <b>100,0</b>                  | <b>96,3</b>                     | <b>96,5</b>                      | <b>96,9</b>                                                                         | <b>85,9</b>   |

| <b>Finnland <sup>4)</sup></b> | <b>Tschechien <sup>4)</sup></b> | <b>Sonstige <sup>4) 5)</sup></b> | <b>Beteiligungen<br/>(Immobilien-<br/>Gesellschaften) <sup>6)</sup><br/>gesamt</b> | <b>Gesamt</b> |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| in %                          | in %                            | in %                             | in %                                                                               | in %          |
| 0,0                           | 1,4                             | 5,5                              | 3,9                                                                                | <b>2,8</b>    |
| 0,0                           | 7,0                             | 16,8                             | 12,3                                                                               | <b>7,9</b>    |
| 0,0                           | 7,6                             | 40,2                             | 27,6                                                                               | <b>17,8</b>   |
| 0,0                           | 18,3                            | 12,2                             | 11,7                                                                               | <b>8,5</b>    |
| 0,0                           | 19,2                            | 1,1                              | 4,8                                                                                | <b>3,5</b>    |
| 0,0                           | 3,4                             | 9,7                              | 7,0                                                                                | <b>4,5</b>    |
| 32,7                          | 42,9                            | 4,8                              | 16,8                                                                               | <b>15,6</b>   |
| 33,0                          | 0,0                             | 4,0                              | 7,3                                                                                | <b>20,7</b>   |
| 34,3                          | 0,0                             | 4,0                              | 7,5                                                                                | <b>4,9</b>    |
| 0,0                           | 0,2                             | 1,0                              | 0,7                                                                                | <b>0,5</b>    |
| 0,0                           | 0,0                             | 0,7                              | 0,4                                                                                | <b>13,3</b>   |
| <b>100,0</b>                  | <b>100,0</b>                    | <b>100,0</b>                     | <b>100,0</b>                                                                       | <b>100,0</b>  |

# Entwicklung der Renditen

## Renditekennzahlen

|                                                               | 30.9.2012   | 30.9.2011   | 30.9.2010    | 30.9.2009  |
|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|------------|
|                                                               | in %        | in %        | in %         | in %       |
| <b>I. Immobilien</b>                                          |             |             |              |            |
| Bruttoertrag                                                  | 6,8         | 6,6         | 5,6          | 6,6        |
| Bewirtschaftungsaufwand                                       | -3,5        | -2,6        | -2,1         | -1,9       |
| Nettoertrag                                                   | 3,3         | 4,0         | 3,5          | 4,7        |
| Wertänderungen                                                | -6,7        | -6,7        | -19,8        | -0,4       |
| Ausländische Ertragsteuern                                    | -0,3        | -0,1        | 0,8          | -0,1       |
| Ausländische latente Steuern                                  | 0,7         | 0,4         | -0,8         | -0,1       |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand                                 | -3,0        | -2,4        | -16,3        | 4,1        |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand                                | -5,7        | -6,9        | -30,8        | 3,7        |
| Währungsänderung                                              | 0,2         | -0,2        | 0,4          | -0,1       |
| <b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>                         | <b>-5,5</b> | <b>-7,1</b> | <b>-30,4</b> | <b>3,6</b> |
| <b>II. Liquidität</b>                                         | <b>0,4</b>  | <b>0,3</b>  | <b>1,3</b>   | <b>3,7</b> |
| <b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten</b> | <b>-4,7</b> | <b>-5,3</b> | <b>-24,1</b> | <b>3,6</b> |
| <b>IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten</b> | <b>-5,5</b> | <b>-6,1</b> | <b>-24,9</b> |            |

# Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

|                                                         | in EUR        | in EUR | in EUR                |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------|-----------------------|
| <b>I. Fondsvermögen am Beginn des Geschäftsjahres</b>   |               |        | <b>915.614.324,59</b> |
| Ausschüttung für das Vorjahr                            |               |        | - 78.582.085,60       |
| Zwischenausschüttung <sup>1)</sup>                      |               |        | - 40.600.744,22       |
| Mittelzufluss (netto, exkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich) |               |        | 0,00                  |
| Ertrags-/Aufwandsausgleich                              |               |        | 0,00                  |
| Ordentlicher Nettoertrag                                |               |        | 18.682.988,41         |
| Realisierte Gewinne                                     |               |        | 90.177.939,47         |
| Realisierte Verluste                                    |               |        | - 31.963.015,14       |
| <b>Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne</b>  |               |        |                       |
| bei Immobilien                                          |               |        | 40.353.527,61         |
| (davon in Fremdwährung:                                 | 0,00)         |        |                       |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften          |               |        | 10.591.147,18         |
| (davon in Fremdwährung:                                 | 2.241.708,98) |        |                       |
| bei Liquiditätsanlagen                                  |               |        | 1.082.000,00          |
| (davon in Fremdwährung:                                 | 0,00)         |        |                       |
| <b>Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste</b> |               |        |                       |
| bei Immobilien                                          |               |        | - 153.496.497,88      |
| (davon in Fremdwährung:                                 | 0,00)         |        |                       |
| bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften          |               |        | - 21.302.339,23       |
| (davon in Fremdwährung:                                 | - 22.543,18)  |        |                       |
| bei Liquiditätsanlagen                                  |               |        | - 225.765,61          |
| (davon in Fremdwährung:                                 | 0,00)         |        |                       |
| <b>Währungskursveränderung</b>                          |               |        | <b>36.986,32</b>      |
| <b>II. Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>    |               |        | <b>750.368.465,90</b> |

<sup>1)</sup> Auszahlung am 25. Juli 2012. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche halbjährliche Auszahlung.

# 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.

Bei der **Zwischenausschüttung** handelt es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche halbjährliche Auszahlung.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden daher um den **Ertragsausgleich** bzw. **Aufwandsausgleich** gekürzt und damit auf die Vermögensveränderung im Geschäftsjahr angerechnet. Im Geschäftsjahr 2011/2012 fand kein Mittelabsatz statt, da die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen aufgrund der Auflösung des Fonds ausgesetzt war.

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 Ankauferkursen 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 und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr.

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

Bei **Währungskursveränderung** ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in **Fremdwährung** zum Kurs zu Beginn und ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist, bewertet mit dem Berichtsperiodenendkurs, in der **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne** und **Verluste** bei Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen enthalten.

Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 30. September 2012

|                                                                              | in EUR         | in EUR                | in % des<br>Fondsvermögens | davon in<br>Fremdwährung<br>in EUR |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------|
| <b>I. Immobilien (siehe Seiten 30 – 31)</b>                                  |                |                       |                            |                                    |
| 1. Geschäftsgrundstücke                                                      | 343.480.000,00 |                       | 45,8                       | 0,00                               |
| Summe der Immobilien                                                         |                | <b>343.480.000,00</b> | <b>45,8</b>                | <b>0,00</b>                        |
| <b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seiten 32 – 35)</b> |                |                       |                            |                                    |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen                                                    | 250.136.072,02 |                       | 33,3                       | – 571.184,49                       |
| Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                         |                | <b>250.136.072,02</b> | <b>33,3</b>                | <b>– 571.184,49</b>                |
| <b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 37)</b>                              |                |                       |                            |                                    |
| 1. Bankguthaben                                                              | 16.822.697,17  |                       | 2,3                        | 426.973,55                         |
| 2. Investmentanteile                                                         | 73.709.398,28  |                       | 9,8                        | 0,00                               |
| Summe der Liquiditätsanlagen                                                 |                | <b>90.532.095,45</b>  | <b>12,1</b>                | <b>426.973,55</b>                  |
| <b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Seite 38)</b>                    |                |                       |                            |                                    |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung                            | 15.512.796,09  |                       | 2,1                        | 0,00                               |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften                                  | 172.984.855,13 |                       | 23,0                       | 0,00                               |
| 3. Zinsansprüche                                                             | 2.607.981,47   |                       | 0,3                        | 0,00                               |
| 4. Andere                                                                    | 7.346.059,45   |                       | 1,0                        | 54.580,19                          |
| Summe der sonstigen Vermögensgegenstände                                     |                | <b>198.451.692,14</b> | <b>26,4</b>                | <b>54.580,19</b>                   |
| <b>Summe I. – IV.</b>                                                        |                | <b>882.599.859,61</b> | <b>117,6</b>               | <b>– 89.630,75</b>                 |
| <b>V. Verbindlichkeiten aus</b>                                              |                |                       |                            |                                    |
| 1. Krediten                                                                  | 67.275.000,00  |                       | 9,0                        | 0,00                               |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung                                                | 12.809.651,90  |                       | 1,7                        | 0,00                               |
| 3. anderen Gründen                                                           | 2.476.419,97   |                       | 0,3                        | 0,00                               |
| Summe der Verbindlichkeiten                                                  |                | <b>82.561.071,87</b>  | <b>11,0</b>                | <b>0,00</b>                        |
| <b>VI. Rückstellungen</b>                                                    |                | <b>49.670.321,84</b>  | <b>6,6</b>                 | <b>447.084,84</b>                  |
| <b>Summe V. – VI.</b>                                                        |                | <b>132.231.393,71</b> | <b>17,6</b>                | <b>447.084,84</b>                  |
| <b>VII. Fondsvermögen</b>                                                    |                | <b>750.368.465,90</b> | <b>100,0</b>               |                                    |

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2012, Teil I:

## Immobilienverzeichnis

| I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung                               |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         |  |  |  |
|                                                                                         | Deutschland                                                                       | Deutschland                                                                        | Niederlande                                                                         |
| Laufende Nummer                                                                         | 1                                                                                 | 2                                                                                  | 3                                                                                   |
| Objektname                                                                              | –                                                                                 | Sophienhof                                                                         | –                                                                                   |
| PLZ                                                                                     | 60486                                                                             | 24103                                                                              | 2516 CX                                                                             |
| Ort                                                                                     | Frankfurt am Main                                                                 | Kiel                                                                               | Den Haag                                                                            |
| Straße                                                                                  | Theodor-Heuss-Allee 112                                                           | Sophienblatt 20                                                                    | Maanplein <sup>6)</sup>                                                             |
| Internetadresse                                                                         | www.tha112.de                                                                     |                                                                                    | 1, 7, 20, 128, 138, 146                                                             |
| <b>Immobilieninformationen</b>                                                          |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
| Objektart / Hauptnutzungsart                                                            | B                                                                                 | GS                                                                                 | B                                                                                   |
| Art der Nutzung <sup>1)</sup>                                                           | in % der Mietfläche                                                               | –                                                                                  | –                                                                                   |
| Geschosszahl                                                                            | 16                                                                                | –                                                                                  | 6–11                                                                                |
| Übergang Nutzen und Lasten                                                              | im Bestand seit                                                                   | 4/1978                                                                             | 3/1987 12/1998, 3–12/1999, 1/2000                                                   |
| Bau- / Umbaujahr                                                                        | 1990/1993/2007–2008                                                               | –                                                                                  | 1998–2001                                                                           |
| Restnutzungsdauer <sup>2)</sup>                                                         | in Jahren                                                                         | 55                                                                                 | –                                                                                   |
| Grundstücksgröße (direktes Eigentum)                                                    | in m <sup>2</sup>                                                                 | –                                                                                  | 3.931                                                                               |
| Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)                                                  | in m <sup>2</sup>                                                                 | –                                                                                  | –                                                                                   |
| Grundstücksgröße (Erbbaufäche)                                                          | in m <sup>2</sup>                                                                 | 5.254                                                                              | –                                                                                   |
| Nutzfläche Gewerbe                                                                      | in m <sup>2</sup>                                                                 | 29.044                                                                             | –                                                                                   |
| Nutzfläche Wohnen                                                                       | in m <sup>2</sup>                                                                 | –                                                                                  | –                                                                                   |
| <b>Ausstattungsmerkmale</b>                                                             |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
| Garage / Stellplätze                                                                    | Ja                                                                                | Ja                                                                                 | Ja                                                                                  |
| Klimaanlage                                                                             | Ja                                                                                | –                                                                                  | Nein                                                                                |
| Lift                                                                                    | Ja                                                                                | –                                                                                  | Ja                                                                                  |
| <b>Vermietungsinformationen</b>                                                         |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
| Vermietungsquote <sup>3)</sup>                                                          | in %                                                                              | 56,4                                                                               | 100,0                                                                               |
| Restlaufzeiten der Mietverträge                                                         | in Jahren                                                                         | 6,3                                                                                | 0,0                                                                                 |
| Auslaufende Mietverträge bis 30.9.2013 <sup>4)</sup>                                    | in %                                                                              | 0,0                                                                                | 0,0                                                                                 |
| Mietertrag im Geschäftsjahr 2011/2012 <sup>4)</sup>                                     | in TEUR                                                                           | –                                                                                  | –                                                                                   |
| Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2012/2013 <sup>4)</sup>                    | in TEUR                                                                           | –                                                                                  | –                                                                                   |
| Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2012/2013 inkl. Leerstand <sup>4) 5)</sup> | in TEUR                                                                           | –                                                                                  | –                                                                                   |
| <b>Gutachterinformationen</b>                                                           |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
| Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2)</sup>                                            | in TEUR                                                                           | 5.681,5                                                                            | 180,0                                                                               |
| Gutachterlicher Verkehrswert <sup>2)</sup>                                              | in TEUR                                                                           | 72.600,0                                                                           | 2.080,0                                                                             |
| <b>Investmentinformationen</b>                                                          |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                     |
| Investitionsart                                                                         | direkt                                                                            | direkt                                                                             | direkt                                                                              |
| Fremdkapitalquote                                                                       | in %                                                                              | –                                                                                  | –                                                                                   |
|                                                                                         |                                                                                   |                                                                                    | 17,9                                                                                |

<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. September 2012.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Jahresbruttosollmiete der Immobilie per 30. September 2012.

<sup>4)</sup> Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen 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 2012/2013 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung.

|  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Niederlande                                                                       | Niederlande                                                                       | Niederlande                                                                       |
| 4                                                                                 | 5                                                                                 | 6                                                                                 |
| –                                                                                 | –                                                                                 | Millennium Tower                                                                  |
| 2516 CX                                                                           | 2132 JL                                                                           | 3012 CN                                                                           |
| Den Haag                                                                          | Hoofddorp                                                                         | Rotterdam                                                                         |
| Maanplein                                                                         | Capellalaan 65                                                                    | Weena 686–694                                                                     |
| 32, 55, 89, 110                                                                   | –                                                                                 | –                                                                                 |
| –                                                                                 | –                                                                                 | –                                                                                 |
| B                                                                                 | B                                                                                 | BH                                                                                |
| –                                                                                 | –                                                                                 | B: 52 / H: 44                                                                     |
| 6–11                                                                              | 8                                                                                 | 34                                                                                |
| 12/1998, 3–12/1999, 1/2000                                                        | 11/1996, 2/1998                                                                   | 12/2000                                                                           |
| 1998–2001                                                                         | 1996–1999                                                                         | 2000                                                                              |
| 49                                                                                | 46                                                                                | 48                                                                                |
| 25.325                                                                            | 14.078                                                                            | –                                                                                 |
| –                                                                                 | –                                                                                 | –                                                                                 |
| –                                                                                 | –                                                                                 | 1.449                                                                             |
| 58.218                                                                            | 29.555                                                                            | 29.975                                                                            |
| –                                                                                 | –                                                                                 | –                                                                                 |
| Ja                                                                                | Ja                                                                                | Ja                                                                                |
| Nein                                                                              | Ja                                                                                | Nein                                                                              |
| Ja                                                                                | Ja                                                                                | Ja                                                                                |
| 100,0                                                                             | 100,0                                                                             | 59,5                                                                              |
| 7,3                                                                               | 10,3                                                                              | 38,3                                                                              |
| 0,0                                                                               | 0,0                                                                               | 0,0                                                                               |
| –                                                                                 | –                                                                                 | –                                                                                 |
| –                                                                                 | –                                                                                 | –                                                                                 |
| –                                                                                 | –                                                                                 | –                                                                                 |
| 8.813,7                                                                           | 5.021,3                                                                           | 5.876,0                                                                           |
| 112.300,0                                                                         | 59.900,0                                                                          | 57.400,0                                                                          |
| direkt                                                                            | direkt                                                                            | direkt                                                                            |
| 6,2                                                                               | 11,7                                                                              | 12,2                                                                              |

**Objektart:**

B = Bürogebäude

BH = Büro- und Hotelgebäude

GS = Grundstück

## II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung



|                                                                                         |                     | Finnland                               | Finnland                               | Finnland                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Laufende Nummer                                                                         |                     | 7                                      | 8                                      | 9                                      |
| Objektname                                                                              |                     | TietoEnator 1                          | TietoEnator 2                          | TietoEnator 3                          |
| PLZ                                                                                     |                     | 00440                                  | 00440                                  | 00440                                  |
| Ort                                                                                     |                     | Helsinki                               | Helsinki                               | Helsinki                               |
| Straße                                                                                  |                     | Aku Korhosen Tie 2                     | Aku Korhosen Tie 4                     | Aku Korhosen Tie 6                     |
| Internetadresse                                                                         |                     | –                                      | –                                      | –                                      |
| <b>Immobilieninformationen</b>                                                          |                     |                                        |                                        |                                        |
| Objektart / Hauptnutzungsart                                                            |                     | B                                      | B                                      | B                                      |
| Art der Nutzung <sup>1)</sup>                                                           | in % der Mietfläche | –                                      | –                                      | –                                      |
| Geschosszahl                                                                            |                     | 7                                      | 7                                      | 7                                      |
| Erwerbsdatum der Beteiligung                                                            | im Bestand seit     | 11/2007                                | 11/2007                                | 11/2007                                |
| Erwerbsdatum der Immobilie                                                              | im Bestand seit     | 11/2007                                | 11/2007                                | 11/2007                                |
| Bau- / Umbaujahr                                                                        |                     | 2004                                   | 2004                                   | 2005                                   |
| Restnutzungsdauer <sup>2)</sup>                                                         | in Jahren           | 62                                     | 62                                     | 63                                     |
| Grundstücksgröße (direktes Eigentum)                                                    | in m <sup>2</sup>   | 6.844                                  | 5.704                                  | 5.577                                  |
| Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)                                                  | in m <sup>2</sup>   | –                                      | –                                      | –                                      |
| Grundstücksgröße (Erbbaufäche)                                                          | in m <sup>2</sup>   | –                                      | –                                      | –                                      |
| Nutzfläche Gewerbe                                                                      | in m <sup>2</sup>   | 7.606                                  | 7.202                                  | 7.441                                  |
| Nutzfläche Wohnen                                                                       | in m <sup>2</sup>   | –                                      | –                                      | –                                      |
| <b>Ausstattungsmerkmale</b>                                                             |                     |                                        |                                        |                                        |
| Garage / Stellplätze                                                                    |                     | Ja                                     | Ja                                     | Ja                                     |
| Klimaanlage                                                                             |                     | Ja                                     | Ja                                     | Ja                                     |
| Lift                                                                                    |                     | Ja                                     | Ja                                     | Ja                                     |
| <b>Vermietungsinformationen</b>                                                         |                     |                                        |                                        |                                        |
| Vermietungsquote <sup>3)</sup>                                                          | in %                | 100,0                                  | 100,0                                  | 100,0                                  |
| Restlaufzeiten der Mietverträge                                                         | in Jahren           | 6,3                                    | 7,3                                    | 8,3                                    |
| Auslaufende Mietverträge bis 30.9.2013 <sup>4)</sup>                                    | in %                | 0,0                                    | 0,0                                    | 0,0                                    |
| Mietertrag im Geschäftsjahr 2011/2012 <sup>4)</sup>                                     | in TEUR             | –                                      | –                                      | –                                      |
| Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2012/2013 <sup>4)</sup>                    | in TEUR             | –                                      | –                                      | –                                      |
| Prognostizierter Mietertrag im Geschäftsjahr 2012/2013 inkl. Leerstand <sup>4) 5)</sup> | in TEUR             | –                                      | –                                      | –                                      |
| <b>Gutachterinformationen</b>                                                           |                     |                                        |                                        |                                        |
| Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2)</sup>                                            | in TEUR             | 1.669,3                                | 1.688,3                                | 1.756,0                                |
| Gutachterlicher Verkehrswert <sup>2)</sup>                                              | in TEUR             | 25.300,0                               | 25.600,0                               | 26.600,0                               |
| <b>Investmentinformationen</b>                                                          |                     |                                        |                                        |                                        |
| Investitionsart                                                                         |                     | indirekt                               | indirekt                               | indirekt                               |
| Fremdkapitalquote                                                                       | in %                | 28,4 <sup>6)</sup>                     | 26,9 <sup>6)</sup>                     | 29,3 <sup>6)</sup>                     |
| <b>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote</b>                                   |                     |                                        |                                        |                                        |
| Beteiligungsquote                                                                       | in %                | 100,00000                              | 100,00000                              | 100,00000                              |
| Gutachterlicher Verkehrswert                                                            | in TEUR             | 25.300,0                               | 25.600,0                               | 26.600,0                               |
| Gesellschaft                                                                            |                     | DEGI Helsinki Haaga 1 Oy <sup>7)</sup> | DEGI Helsinki Haaga 2 Oy <sup>7)</sup> | DEGI Helsinki Haaga 3 Oy <sup>7)</sup> |
| Sitz der Immobilien-Gesellschaft                                                        |                     | Helsinki                               | Helsinki                               | Helsinki                               |
| Gesellschaftskapital                                                                    |                     | 8.516,20 EUR                           | 8.906,10 EUR                           | 9.380,70 EUR                           |
| Gesellschafterdarlehen                                                                  | in EUR              | 6.350.000,00                           | 4.900.000,00                           | 8.800.000,00                           |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung                                                      | in EUR              | 17.933.307,85                          | 19.743.328,24                          | 17.220.246,27                          |

<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. September 2012.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Jahresbruttosollmiete der Immobilie per 30. September 2012.

<sup>4)</sup> Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen 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 2012/2013 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung.

<sup>6)</sup> Das Darlehen wurde vollständig auf Ebene des Fonds aufgenommen.

|  |  |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Frankreich                                                                        | Italien                                                                           | Italien                                                                                                         |
| 10                                                                                | 11                                                                                | 12                                                                                                              |
| River Plaza<br>92600<br>Asnières-sur-Seine<br>25 – 29, Quai Aulagnier<br>–        | Bodio Center<br>20158<br>Mailand<br>33 – 39 Viale Luigi Bodio<br>–                | Franciacorta Outlet Village<br>25050<br>Rodengo Saiano<br>Piazza Cascina Moie, 1/2<br>www.franciacortaoutlet.it |
| B                                                                                 | B                                                                                 | E                                                                                                               |
| –                                                                                 | –                                                                                 | –                                                                                                               |
| 9                                                                                 | 2–6                                                                               | 1                                                                                                               |
| 3/2008                                                                            | 9/2003                                                                            | 12/2006                                                                                                         |
| 3/2008                                                                            | 9/2003                                                                            | 12/2006                                                                                                         |
| 2002                                                                              | 2003–2004                                                                         | 2003/2007                                                                                                       |
| 50                                                                                | 53                                                                                | 33                                                                                                              |
| 16.858                                                                            | –                                                                                 | 163.475                                                                                                         |
| –                                                                                 | 14.509                                                                            | –                                                                                                               |
| –                                                                                 | –                                                                                 | –                                                                                                               |
| 26.740                                                                            | 27.276                                                                            | 32.949                                                                                                          |
| –                                                                                 | –                                                                                 | –                                                                                                               |
| Ja                                                                                | Ja                                                                                | Ja                                                                                                              |
| Ja                                                                                | Ja                                                                                | Ja                                                                                                              |
| Ja                                                                                | Ja                                                                                | Nein                                                                                                            |
| 92,4                                                                              | 100,0                                                                             | 98,2                                                                                                            |
| 2,5                                                                               | 1,9                                                                               | 3,5                                                                                                             |
| 0,0                                                                               | 0,0                                                                               | 22,4                                                                                                            |
| –                                                                                 | 3.920,8                                                                           | 12.158,2                                                                                                        |
| –                                                                                 | 6.796,6                                                                           | 11.999,8                                                                                                        |
| –                                                                                 | 6.796,6                                                                           | 12.473,7                                                                                                        |
| 8.470,6                                                                           | 6.432,4                                                                           | 11.874,8                                                                                                        |
| 132.500,0                                                                         | 90.200,0                                                                          | 156.000,0                                                                                                       |
| indirekt                                                                          | indirekt                                                                          | indirekt                                                                                                        |
| 36,5                                                                              | –                                                                                 | 38,5 <sup>11)</sup>                                                                                             |
| 100,00000                                                                         | 60,00000 <sup>9)</sup>                                                            | 100,00000                                                                                                       |
| 132.500,0                                                                         | 54.120,0                                                                          | 156.000,0                                                                                                       |
| DEGI Paris River Plaza SAS <sup>8)</sup>                                          | Bodio Center S.r.l. <sup>10)</sup>                                                | DEGI Franciacorta S.r.l. <sup>10)</sup>                                                                         |
| Paris                                                                             | Mailand                                                                           | Mailand                                                                                                         |
| 43.702.659,15 EUR                                                                 | 10.400,00 EUR                                                                     | 10.000,00 EUR                                                                                                   |
| 66.250.000,00                                                                     | –                                                                                 | 36.872.855,13                                                                                                   |
| 14.539.256,36                                                                     | 59.006.487,56                                                                     | 55.006.120,70                                                                                                   |

<sup>7)</sup> Oy = Osakeyhtiö (ist im deutschen Recht mit einer Aktiengesellschaft vergleichbar).

<sup>8)</sup> SAS = Société par Actions Simplifiée (ist im deutschen Recht annähernd mit einer Aktiengesellschaft vergleichbar).

<sup>9)</sup> 40 % werden von der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH für Rechnung des Sondervermögens DEGI INTERNATIONAL gehalten.

<sup>10)</sup> S.r.l. = Società a responsabilità limitata (ist im deutschen Recht mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vergleichbar).

<sup>11)</sup> In der Fremdkapitalquote ist ein Darlehen auf Ebene der Gesellschaft enthalten, das per Kreditauftrag durch die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH vergeben wurde.

**Objektart:**

- B = Bürogebäude  
E = Einkaufszentrum

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung



|                                                                                            |                     | Tschechien                           | Tschechien                           | Tschechien                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Laufende Nummer                                                                            |                     | 13                                   | 14                                   | 15                                               |
| Objektname                                                                                 |                     | The Park I, Gebäude 2                | The Park I, Gebäude 6                | The Park II, Gebäude 8                           |
| PLZ                                                                                        |                     | CZ – 14800                           | CZ – 14800                           | CZ – 14800                                       |
| Ort                                                                                        |                     | Prag                                 | Prag                                 | Prag                                             |
| Straße                                                                                     |                     | V Parku, 2994/2                      | V Parku, 2316/12                     | V Parku, 2325/16                                 |
| Internetadresse                                                                            |                     | –                                    | –                                    | –                                                |
| Immobilieninformationen                                                                    |                     |                                      |                                      |                                                  |
| Objektart / Hauptnutzungsart                                                               |                     | B                                    | B                                    | B                                                |
| Art der Nutzung <sup>1)</sup>                                                              | in % der Mietfläche | –                                    | –                                    | –                                                |
| Geschosszahl                                                                               |                     | 4                                    | 4                                    | 4                                                |
| Erwerbsdatum der Beteiligung                                                               | im Bestand seit     | 9/2008                               | 9/2008                               | 12/2007                                          |
| Erwerbsdatum der Immobilie                                                                 | im Bestand seit     | 9/2008                               | 9/2008                               | 12/2007                                          |
| Bau- / Umbaujahr                                                                           |                     | 2003                                 | 2005                                 | 2006                                             |
| Restnutzungsdauer <sup>2)</sup>                                                            | in Jahren           | 61                                   | 63                                   | 64                                               |
| Grundstücksgröße (direktes Eigentum)                                                       | in m²               | –                                    | –                                    | 4.340                                            |
| Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)                                                     | in m²               | –                                    | –                                    | –                                                |
| Grundstücksgröße (Erbbaufäche)                                                             | in m²               | 11.070                               | 5.035                                | –                                                |
| Nutzfläche Gewerbe                                                                         | in m²               | 13.902                               | 8.790                                | 9.054                                            |
| Nutzfläche Wohnen                                                                          | in m²               | –                                    | –                                    | –                                                |
| Ausstattungsmerkmale                                                                       |                     |                                      |                                      |                                                  |
| Garage / Stellplätze                                                                       |                     | Ja                                   | Ja                                   | Ja                                               |
| Klimaanlage                                                                                |                     | Ja                                   | Ja                                   | Ja                                               |
| Lift                                                                                       |                     | Ja                                   | Ja                                   | Ja                                               |
| Vermietungsinformationen                                                                   |                     |                                      |                                      |                                                  |
| Vermietungsquote <sup>3)</sup>                                                             | in %                | 98,5                                 | 98,5                                 | 92,4                                             |
| Restlaufzeiten der Mietverträge                                                            | in Jahren           | 4,2                                  | 3,1                                  | 4,6                                              |
| Auslaufende Mietverträge<br>bis 30.9.2013 <sup>4)</sup>                                    | in %                | 4,1                                  | 0,0                                  | 0,6                                              |
| Mietertrag im<br>Geschäftsjahr 2011/2012 <sup>4)</sup>                                     | in TEUR             | 2.367,2                              | 2.163,0                              | 1.270,2                                          |
| Prognostizierter Mietertrag im<br>Geschäftsjahr 2012/2013 <sup>4)</sup>                    | in TEUR             | 1.475,5                              | 1.737,7                              | 1.292,1                                          |
| Prognostizierter Mietertrag im<br>Geschäftsjahr 2012/2013 inkl. Leerstand <sup>4) 5)</sup> | in TEUR             | 1.475,5                              | 1.737,7                              | 1.292,1                                          |
| Gutachterinformationen                                                                     |                     |                                      |                                      |                                                  |
| Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2)</sup>                                               | in TEUR             | 2.661,7                              | 1.746,5                              | 1.773,5                                          |
| Gutachterlicher Verkehrswert <sup>2)</sup>                                                 | in TEUR             | 40.400,0                             | 26.700,0                             | 26.700,0                                         |
| Investmentinformationen                                                                    |                     |                                      |                                      |                                                  |
| Investitionsart                                                                            |                     | indirekt                             | indirekt                             | indirekt                                         |
| Fremdkapitalquote                                                                          | in %                | 26,2 <sup>6)</sup>                   | 25,7 <sup>6)</sup>                   | 15,4 <sup>10)</sup>                              |
| Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote                                             |                     |                                      |                                      |                                                  |
| Beteiligungsquote                                                                          | in %                | 99,90000 <sup>7)</sup>               | 99,90000 <sup>9)</sup>               | 100,00000                                        |
| Gutachterlicher Verkehrswert                                                               | in TEUR             | 40.359,6                             | 26.673,3                             | 26.700,0                                         |
| Gesellschaft                                                                               |                     | SPC Prague Park 2 k.s. <sup>8)</sup> | SPC Prague Park 6 k.s. <sup>8)</sup> | DEGI Prague The Park EIGHT s.r.o. <sup>11)</sup> |
| Sitz der Immobilien-Gesellschaft                                                           |                     | Prag                                 | Prag                                 | Prag                                             |
| Gesellschaftskapital                                                                       |                     | 5.000,00 CZK                         | 5.000,00 CZK                         | 200.000,00 CZK                                   |
| Gesellschafterdarlehen                                                                     | in EUR              | 17.800.000,00                        | 12.550.000,00                        | 9.428.000,00                                     |
| Wertansatz in Vermögensaufstellung                                                         | in EUR              | 25.516.009,00                        | 16.489.125,66                        | 11.745.562,43                                    |

<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. September 2012.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Jahresbruttosollmiete der Immobilie per 30. September 2012.

<sup>4)</sup> Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. unterbleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mieterbezogenen 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 2012/2013 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung.

<sup>6)</sup> Das Darlehen wurde vollständig auf Ebene des Fonds aufgenommen.

<sup>7)</sup> Zweiter Gesellschafter ist die DEGI Prag Park 2 GmbH.

<sup>8)</sup> k.s. = komanditní společnost (ist im deutschen Recht mit einer Kommanditgesellschaft vergleichbar).

<sup>9)</sup> Zweiter Gesellschafter ist die DEGI Prag Park 6 GmbH.



# Tschechien

16

The Park II, Gebäude 10  
CZ-14800  
Prag  
V Parku, 2326/18

–

B

–

4

12/2007

12/2007

2006

64

4.735

–

–

10.157

–

Ja

Ja

Ja

96,4

4,2

0,0

1.256,7

1.493,7

1.493,7

1.944,4

29.300,0

indirekt

16,4 <sup>10)</sup>

100,00000

29.300,0

DEGI Prague The Park TEN s.r.o. <sup>11)</sup>

Prag

200.000,00 CZK

10.034.000,00

12.936.627,95

<sup>10)</sup> In der Fremdkapitalquote ist ein Darlehen auf Ebene der Gesellschaft enthalten, das per Kreditauftrag durch die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH vergeben wurde.

<sup>11)</sup> s.r.o. = Společnost s ručením omezeným (ist im deutschen Recht mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vergleichbar).

## Objektart:

B = Bürogebäude

# Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien

im Zeitraum 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

| I. Ankäufe <sup>1)</sup>                           |                                                                    |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| keine                                              |                                                                    |
| II. Verkäufe <sup>2)</sup>                         |                                                                    |
| <b>Verkauf Nr.</b>                                 | <b>1</b>                                                           |
|                                                    | <b>Deutschland</b>                                                 |
| Lage des Grundstücks                               | 24103 Kiel, Sophienblatt 20 <sup>3)</sup>                          |
| Objektart                                          | Einkaufszentrum                                                    |
| Nutzfläche                                         | 41.272 m <sup>2</sup>                                              |
| Investitionsart                                    | direkt                                                             |
| Gesellschaft                                       | –                                                                  |
| Sitz der Immobilien-Gesellschaft                   | –                                                                  |
| Beteiligungsquote                                  | –                                                                  |
| Übergang von Nutzen und Lasten                     | 13.1.2012                                                          |
| Verkaufspreis der Immobilie ohne Nebenkosten       | 152.000 TEUR                                                       |
| Verkaufsnebenkosten                                | 2.384 TEUR                                                         |
| Anschaffungskosten der Immobilie inkl. Nebenkosten | 136.145 TEUR                                                       |
| Gutachterlicher Verkehrswert                       | 150.600 TEUR                                                       |
| <b>Verkauf Nr.</b>                                 | <b>2</b>                                                           |
|                                                    | <b>Deutschland</b>                                                 |
| Lage des Grundstücks                               | 60486 Frankfurt/Main, Hamburger Allee 2–10                         |
| Objektart                                          | Büro- und Hotelgebäude                                             |
| Nutzfläche                                         | 55.351 m <sup>2</sup>                                              |
| Investitionsart                                    | direkt                                                             |
| Gesellschaft                                       | –                                                                  |
| Sitz der Immobilien-Gesellschaft                   | –                                                                  |
| Beteiligungsquote                                  | –                                                                  |
| Übergang von Nutzen und Lasten                     | 5.3.2012                                                           |
| Verkaufspreis der Immobilie ohne Nebenkosten       | 127.600 TEUR                                                       |
| Verkaufsnebenkosten                                | 2.168 TEUR                                                         |
| Anschaffungskosten der Immobilie inkl. Nebenkosten | 199.090 TEUR                                                       |
| Gutachterlicher Verkehrswert                       | 144.100 TEUR                                                       |
| <b>Verkauf Nr.</b>                                 | <b>3</b>                                                           |
|                                                    | <b>Deutschland</b>                                                 |
| Lage des Grundstücks                               | 60325 Frankfurt/Main, Bettinastr. 53–55, 57–61/Beethovenstr. 12–16 |
| Objektart                                          | Bürogebäude                                                        |
| Nutzfläche                                         | 11.158 m <sup>2</sup>                                              |
| Investitionsart                                    | direkt                                                             |
| Gesellschaft                                       | –                                                                  |
| Sitz der Immobilien-Gesellschaft                   | –                                                                  |
| Beteiligungsquote                                  | –                                                                  |
| Übergang von Nutzen und Lasten                     | 1.8.2012                                                           |
| Verkaufspreis der Immobilie ohne Nebenkosten       | 43.985 TEUR                                                        |
| Verkaufsnebenkosten                                | 1.019 TEUR                                                         |
| Anschaffungskosten der Immobilie inkl. Nebenkosten | 64.561 TEUR                                                        |
| Gutachterlicher Verkehrswert                       | 42.600 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.

<sup>3)</sup> Teilverkauf des Bestandsobjektes. Ein Teil des Grundstücks ist im Fonds verblieben.

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2012, Teil II:

## Bestand der Liquiditätsanlagen

|                   |  |               |        |
|-------------------|--|---------------|--------|
| Investmentanteile |  | 73,7 Mio. EUR | 81,4 % |
| Bankguthaben      |  | 16,8 Mio. EUR | 18,6 % |

| III. Liquiditätsanlagen                                                             | Käufe nominal                | Verkäufe nominal             | Bestand nominal              | Kurswert (Kurs per 28.9.2012) | Fälligkeit | Zinsbindung | Anteil am Fondsvermögen |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------|-------------|-------------------------|
|                                                                                     | in EUR bzw. Stück in Tausend | in EUR bzw. Stück in Tausend | in EUR bzw. Stück in Tausend | in EUR                        |            |             | in %                    |
| <b>1. Bankguthaben</b>                                                              |                              |                              |                              |                               |            |             |                         |
| 1) Bankguthaben                                                                     |                              |                              |                              | 16.822.697,17                 |            |             |                         |
| <b>Bankguthaben gesamt</b>                                                          |                              |                              |                              | <b>16.822.697,17</b>          |            |             | <b>2,3</b>              |
| <b>2. Geldmarktinstrumente</b>                                                      |                              |                              |                              |                               |            |             |                         |
| <b>1) Schuldverschreibungen von Zentralbanken und Kreditinstituten</b>              |                              |                              |                              |                               |            |             |                         |
| ISIN                      Nominalzins (%) und Emittent                              |                              |                              |                              |                               |            |             |                         |
| XS0250971222      1,395 Morgan Stanley MTN 06/16 (FRN <sup>1)</sup> ) <sup>2)</sup> |                              | 5.000                        | 0                            | 0,00                          |            |             |                         |
| <b>Schuldverschreibungen von Zentralbanken und Kreditinstituten gesamt</b>          | <b>0</b>                     | <b>5.000</b>                 | <b>0</b>                     | <b>0,00</b>                   |            |             | <b>0,0</b>              |
| (davon ausländische Aussteller <sup>2)</sup> )                                      | (0)                          | (5.000)                      | (0)                          | (0,00)                        |            |             | (0,0)                   |
| <b>Geldmarktinstrumente gesamt</b>                                                  | <b>0</b>                     | <b>5.000</b>                 | <b>0</b>                     | <b>0,00</b>                   |            |             | <b>0,0</b>              |
| (davon ausländische Aussteller <sup>2)</sup> )                                      | (0)                          | (5.000)                      | (0)                          | (0,00)                        |            |             | (0,0)                   |
| <b>3. Investmentanteile</b>                                                         |                              |                              |                              |                               |            |             |                         |
| Wertpapier-Sondervermögen AllianzGI-Fonds AIK Bonds                                 | 349                          | 397                          | 754                          | 73.709.398,28                 |            |             |                         |
| <b>Investmentanteile gesamt</b>                                                     | <b>349</b>                   | <b>397</b>                   | <b>754</b>                   | <b>73.709.398,28</b>          |            |             | <b>9,8</b>              |
| <b>4. Wertpapiere</b>                                                               |                              |                              |                              |                               |            |             |                         |
| <b>1) Börsengehandelte Wertpapiere (festverzinsliche Wertpapiere)</b>               |                              |                              |                              |                               |            |             |                         |
| ISIN                      Nominalzins (%) und Emittent                              |                              |                              |                              |                               |            |             |                         |
| DE000BLB5N07      2,750 Bay. Landesbank IHS S.30 425 v.09/12                        |                              | 10.000                       | 0                            | 0,00                          |            |             |                         |
| DE000A0XXM87      2,250 KfW Anl. v. 09/12                                           |                              | 10.000                       | 0                            | 0,00                          |            |             |                         |
| <b>Börsengehandelte Wertpapiere (festverzinsliche Wertpapiere) gesamt</b>           | <b>0</b>                     | <b>20.000</b>                | <b>0</b>                     | <b>0,00</b>                   |            |             | <b>0,0</b>              |
| (davon ausländische Aussteller <sup>2)</sup> )                                      | (0)                          | (0)                          | (0)                          | (0,00)                        |            |             | (0,0)                   |
| <b>Wertpapiere gesamt</b>                                                           | <b>0</b>                     | <b>20.000</b>                | <b>0</b>                     | <b>0,00</b>                   |            |             | <b>0,0</b>              |
| (davon ausländische Aussteller <sup>2)</sup> )                                      | (0)                          | (0)                          | (0)                          | (0,00)                        |            |             | (0,0)                   |
| <b>Liquiditätsanlagen gesamt</b>                                                    |                              |                              |                              | <b>90.532.095,45</b>          |            |             | <b>12,1</b>             |

<sup>1)</sup> FRN: Floating Rate Note (variabel verzinsten Anleihe).

<sup>2)</sup> Ausländische Aussteller: Hierunter werden Emittenten mit Sitz im außerdeutschen Raum verstanden.

# Vermögensaufstellung zum 30. September 2012, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

|                                                   | in EUR                      | in EUR                | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % | davon in<br>Fremdwährung<br>in EUR |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>          |                             |                       |                                    |                                    |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung |                             | <b>15.512.796,09</b>  | 2,1                                | 0,00                               |
| davon Betriebskostenvorlagen                      | 9.583.678,73                |                       |                                    |                                    |
| davon Mietforderungen                             | 5.838.827,74                |                       |                                    |                                    |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften       |                             | <b>172.984.855,13</b> | 23,0                               | 0,00                               |
| 3. Zinsansprüche                                  |                             | <b>2.607.981,47</b>   | 0,3                                | 0,00                               |
| 4. Andere                                         |                             | <b>7.346.059,45</b>   | 1,0                                | 54.580,19                          |
| <b>Summe Sonstige Vermögensgegenstände</b>        |                             | <b>198.451.692,14</b> | <b>26,4</b>                        | <b>54.580,19</b>                   |
| <b>V. Verbindlichkeiten aus</b>                   |                             |                       |                                    |                                    |
| 1. Krediten                                       |                             | <b>67.275.000,00</b>  | 9,0                                | 0,00                               |
| davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)       | 28.000.000,00               |                       |                                    |                                    |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung                     |                             | <b>12.809.651,90</b>  | 1,7                                | 0,00                               |
| 3. Anderen Gründen                                |                             | <b>2.476.419,97</b>   | 0,3                                | 0,00                               |
| <b>Summe der Verbindlichkeiten</b>                |                             | <b>82.561.071,87</b>  | <b>11,0</b>                        | <b>0,00</b>                        |
| <b>VI. Rückstellungen</b>                         |                             | <b>49.670.321,84</b>  | <b>6,6</b>                         | <b>447.084,84</b>                  |
| <b>Summe V.–VI.</b>                               |                             | <b>132.231.393,71</b> | <b>17,6</b>                        | <b>447.084,84</b>                  |
| <b>Fondsvermögen</b>                              |                             | <b>750.368.465,90</b> | <b>100,0</b>                       |                                    |
| <b>Anteilwert</b>                                 | <b>28,65 EUR</b>            |                       |                                    |                                    |
| <b>Umlaufende Anteile</b>                         | <b>26.194.028,532 Stück</b> |                       |                                    |                                    |

## Erläuterungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings der Thomson Reuters um 10.00 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in EUR taggleich umgerechnet. Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-EUR-Positionen zu verstehen.

Devisenmittelkurse per 28.9.2012: Britische Pfund (GBP) 1 GBP = 1,25543 EUR 1 EUR = 0,79654 GBP  
Tschechische Kronen (CZK) 1 CZK = 0,03981 EUR 1 EUR = 25,12242 CZK

## Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

1. Die Investmentanteile werden mit dem von der Kapitalanlagegesellschaft veröffentlichten Kurs bewertet.
2. 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.
3. Kreditverbindlichkeiten werden zum Nominalwert angesetzt. Sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im Berichtszeitraum (1. Oktober 2011 bis 30. September 2012) von 915,6 Mio. EUR auf 750,4 Mio. EUR. Bei einem Anteilumlauf von 26.194.028,532 Stück (26.194.028,532 Stück per 30. September 2011) errechnet sich zum 30. September 2012 ein Anteilwert in Höhe von 28,65 EUR.

## Immobilien

Der Posten **Geschäftsgrundstücke** beträgt zum Geschäftsjahresende 343,5 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien aus dem deutschen Portfolio veräußert. Zusätzlich erfolgte ein Teilverkauf des Objekts Kiel, Sophienhof, wobei ein Teil des Grundstücks im Fonds verblieben ist. Demnach verfügt der Fonds zum Stichtag über sechs direkt gehaltene Immobilienobjekte.

Das **Immobilienvermögen** veränderte sich durch die Verkäufe und Neubewertungen von 740,3 Mio. EUR (30. September 2011) auf 343,5 Mio. EUR zum 30. September 2012.

Detaillierte Angaben zu den Immobilien entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis auf den Seiten 30 bis 31.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Zielsetzung der indirekten Erwerbsstrukturen ist die steuerliche Optimierung des Fonds.

Zum Stichtag war der Fonds unverändert an zehn Immobilien-Gesellschaften mehrheitlich beteiligt. Der Gesamtwert der Beteiligungen betrug zum Stichtag 250,1 Mio. EUR.

Detaillierte Angaben zu den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis auf Seiten 32 bis 35.

## Liquiditätsanlagen

Im Berichtszeitraum veränderten sich die **Liquiditätsanlagen** von 129,5 Mio. EUR auf 90,5 Mio. EUR. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 12,1 %.

Die **Bankguthaben** weisen zum Stichtag einen Stand von 16,8 Mio. EUR aus.

Der Bestand der **Investmentanteile** des Spezialfonds „AllianzGI-Fonds AIK Bonds“ weist zum Stichtag einen Wert von 73,7 Mio. EUR aus.

Ergänzende Erläuterungen zu den Liquiditätsanlagen sind Bestandteil dieses Jahresberichtes auf der Seite 37.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** weisen zum Stichtag einen Saldo in Höhe von 198,5 Mio. EUR aus.

Die im Posten sonstige Vermögensgegenstände enthaltenen **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen aus Betriebskostenvorlagen in Höhe von 9,6 Mio. EUR und Mietforderungen in Höhe von 5,8 Mio. EUR zusammen.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** beinhalten Gesellschafterdarlehen gegenüber den Immobilien-Gesellschaften in Italien, Frankreich, Tschechien und Finnland, welche zum 30. September 2012 einen Wert in Höhe von insgesamt 173,0 Mio. EUR ausweisen.

Es bestehen **Zinsansprüche** in Höhe von 2,6 Mio. EUR, die hauptsächlich aus den vergebenen Gesellschafterdarlehen resultieren.

Der Posten **Andere** in Höhe von 7,3 Mio. EUR beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus den durchgeführten Verkäufen in Höhe von 3,0 Mio. EUR, die aus Kaufpreiseinbehalten resultieren. Ferner bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,8 Mio. EUR.

Darüber hinaus bestehen Forderungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR gegenüber den Finanzbehörden und Vorlaufkosten für geplante Objektverkäufe in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

## Verbindlichkeiten

Es bestehen zum Stichtag **Verbindlichkeiten** in Höhe von 82,6 Mio. EUR.

Bei den darin enthaltenen **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 67,3 Mio. EUR handelt es sich um Kredite in Euro, die im Zusammenhang mit den Objekten in den Niederlanden, Finnland und Tschechien aufgenommen wurden.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 12,8 Mio. EUR beinhalten in erster Linie Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Umlagevorauszahlungen in Höhe von 9,2 Mio. EUR, die in Zusammenhang mit den unter Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung ausgewiesenen

---

Forderungen aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten stehen. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,6 Mio. EUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 2,5 Mio. EUR beinhalten in erster Linie Verbindlichkeiten aus der Verwaltungsvergütung gegenüber der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH in Höhe von 0,4 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus der Depotbankvergütung in Höhe von 0,5 Mio. EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen 1,6 Mio. EUR.

## Rückstellungen

Es bestehen zum Stichtag **Rückstellungen** in Höhe von 49,7 Mio. EUR.

Dieser Posten enthält Rückstellungen für Baumaßnahmen in Höhe von 33,2 Mio. EUR und Rückstellungen für Instandhaltungs-, Optimierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0,9 Mio. EUR.

Es bestehen Rückstellungen für noch zu entrichtende Körperschaftsteuer in Italien von 0,1 Mio. EUR.

Für latente Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gain Tax) bestehen gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung auf Ebene des Fonds Rückstellungen in Höhe von 6,9 Mio. EUR.

Des Weiteren wurden Rückstellungen für andere Steuern vom Einkommen und Ertrag gebildet.

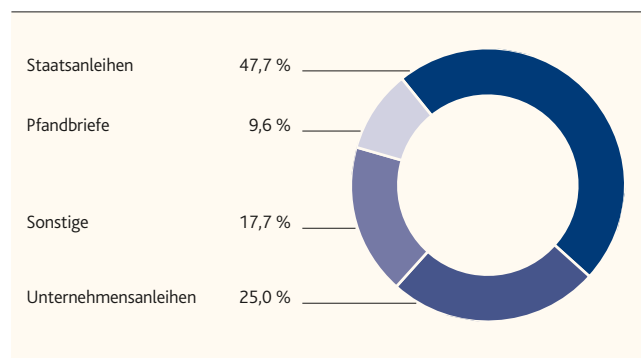
Außerdem bestehen Rückstellungen für Transaktionsnebenkosten, die im Rahmen von Transaktionen entstanden sind (0,9 Mio. EUR).

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 7,7 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Betriebsprüfung in Höhe von 5,6 Mio. EUR.

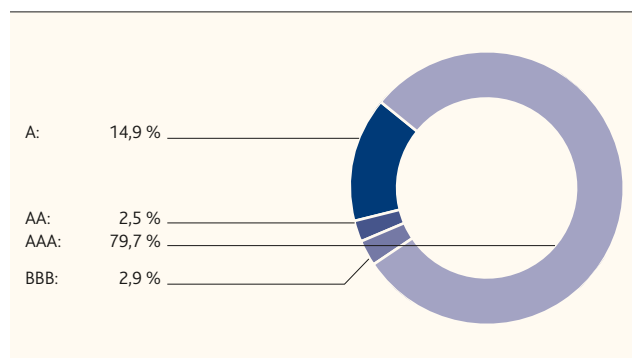
# Anlage- und Bonitätsstruktur der Investmentanteile zum 30. September 2012

## Wertpapier-Sondervermögen AllianzGI-Fonds AIK Bonds

### Anlagestruktur



### Bonitätsstruktur



|                                                          | in % | in Jahren |
|----------------------------------------------------------|------|-----------|
| Tagesrendite                                             | 0,26 |           |
| Durchschnittlicher Kupon                                 | 3,67 |           |
| Durchschnittliche Restlaufzeit                           |      | 1,40      |
| Modified Duration <sup>1)</sup> (inklusive Bankguthaben) |      | 0,38      |

|      |                                                                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AAA: | Beste Qualität, geringstes Ausfallrisiko                                                                                                    |
| AA:  | Hohe Qualität, aber etwas höheres Risiko als die Spitzengruppe                                                                              |
| A:   | Gute Qualität, viele gute Investmentattribute, aber auch Elemente, die sich bei veränderter Wirtschaftsentwicklung negativ auswirken können |
| BBB: | Mittlere Qualität, dabei mangelnder Schutz gegen die Einflüsse einer sich verändernden Wirtschaftsentwicklung                               |

<sup>1)</sup> Die Duration ist die durchschnittliche Bindungsdauer des in einem Wertpapier angelegten Kapitals. Durch zwischenzeitliche Zinszahlungen auf das angelegte Kapital ist die Duration kürzer als die Restlaufzeit des Wertpapiers. Je kürzer die Duration, desto weniger reagiert der Kurs des Wertpapiers auf Änderungen des Marktzinses.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

|                                                                      | in EUR       | in EUR                | davon in<br>Fremdwährung<br>in EUR | davon in<br>Fremdwährung<br>in EUR |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>I. Erträge</b>                                                    |              |                       |                                    |                                    |
| 1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren                              |              | 228.904,11            |                                    | 0,00                               |
| 2. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)         |              | 18.821,38             |                                    | 0,00                               |
| 3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland                           |              | 87.743,81             |                                    | 0,00                               |
| 4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)      |              | 4.112,94              |                                    | 209,21                             |
| 5. Erträge aus Investmentanteilen                                    |              | 2.357.536,34          |                                    | 0,00                               |
| 6. Abzug ausländischer Quellensteuer                                 |              | -233.991,11           |                                    | 0,00                               |
| 7. Sonstige Erträge                                                  |              | 14.563.247,38         |                                    | 0,00                               |
| 8. Erträge aus Immobilien                                            |              | 30.467.823,58         |                                    | 11.294,70                          |
| 9. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften                             |              | 2.124.767,24          |                                    | 0,00                               |
| <b>Summe der Erträge</b>                                             |              | <b>49.618.965,67</b>  |                                    | <b>11.503,91</b>                   |
| <b>II. Aufwendungen</b>                                              |              |                       |                                    |                                    |
| 1. Bewirtschaftungskosten                                            |              | 16.298.937,28         |                                    | 22.811,03                          |
| a) davon Betriebskosten                                              | 3.048.350,27 |                       | 0,00                               |                                    |
| b) davon Instandhaltungskosten                                       | 6.065.690,77 |                       | 0,00                               |                                    |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung                             | 469.054,15   |                       | 0,00                               |                                    |
| d) davon Sonstige Kosten                                             | 6.715.842,09 |                       | 22.811,03                          |                                    |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten                                |              | 180.000,00            |                                    | 0,00                               |
| 3. Ausländische Steuern                                              |              | 1.922.075,95          |                                    | 0,00                               |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahmen                                        |              | 5.293.363,49          |                                    | 0,00                               |
| 5. Verwaltungsvergütung <sup>1)</sup>                                |              | 5.389.586,74          |                                    | 256,80                             |
| 6. Depotbankvergütung                                                |              | 487.879,63            |                                    | 19,74                              |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                             |              | 170.000,00            |                                    | 0,00                               |
| 8. Sonstige Aufwendungen                                             |              | 1.194.134,17          |                                    | 11.262,24                          |
| davon Sachverständigenkosten                                         | 94.923,97    |                       | 0,00                               |                                    |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>                                        |              | <b>30.935.977,26</b>  |                                    | <b>34.349,81</b>                   |
| <b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>                                 |              | <b>18.682.988,41</b>  |                                    | <b>-22.845,90</b>                  |
| <b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>                                     |              |                       |                                    |                                    |
| 1. Realisierte Gewinne                                               |              |                       |                                    |                                    |
| a) aus Immobilien                                                    |              | 90.177.050,47         |                                    | 0,00                               |
| b) aus Liquiditätsanlagen                                            |              | 889,00                |                                    | 0,00                               |
| <b>Summe der realisierten Gewinne</b>                                |              | <b>90.177.939,47</b>  |                                    | <b>0,00</b>                        |
| 2. Realisierte Verluste                                              |              |                       |                                    |                                    |
| a) aus Immobilien                                                    |              | -28.914.272,39        |                                    | 0,00                               |
| b) aus Liquiditätsanlagen                                            |              | -3.048.742,75         |                                    | 0,00                               |
| <b>Summe der realisierten Verluste</b>                               |              | <b>-31.963.015,14</b> |                                    | <b>0,00</b>                        |
| <b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>                           |              | <b>58.214.924,33</b>  |                                    | <b>0,00</b>                        |
| <b>Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>                            |              | <b>0,00</b>           |                                    | <b>0,00</b>                        |
| (bezogen auf den ordentlichen Nettoertrag und Veräußerungsgeschäfte) |              |                       |                                    |                                    |
| <b>V. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                               |              | <b>76.897.912,74</b>  |                                    | <b>-22.845,90</b>                  |
| <b>Total Expense Ratio (TER) <sup>2)</sup> (Gesamtkostenquote)</b>   |              | <b>0,81 %</b>         |                                    |                                    |
| <b>Erfolgsabhängige Vergütung</b>                                    |              | <b>0,00 %</b>         |                                    |                                    |
| <b>Transaktionsabhängige Vergütung in % <sup>3)</sup></b>            |              | <b>0,29 %</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

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 betrug 76,9 Mio. EUR. Dieses Ergebnis setzt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe 18,7 Mio. EUR und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von 58,2 Mio. EUR zusammen.

## Erträge

Die Summe der **Erträge** verminderte sich von 57,5 Mio. EUR im Vorjahr auf 49,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2011/2012.

### Zinsen aus inländischen Wertpapieren

Die **Zinsen aus inländischen Wertpapieren** betragen zum Stichtag 0,2 Mio. EUR.

### Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor Quellensteuer)

Die **Zinsen aus ausländischen Wertpapieren** bestehen in geringfügiger Höhe.

### Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen** bestehen aus Bankguthaben in geringfügiger Höhe.

### Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)

Die **Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland** bestehen aus Bankguthaben in geringfügiger Höhe.

## Erträge aus Investmentanteilen

Die **Erträge aus Investmentanteilen** betragen zum Stichtag 2,4 Mio. EUR.

## Abzug ausländischer Quellensteuer

**Ausländische Quellensteuern** sind im vergangenen Geschäftsjahr aus Zinsansprüchen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von –0,2 Mio. EUR angefallen.

## Sonstige Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 14,6 Mio. EUR setzen sich im Wesentlichen aus den Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10,4 Mio. EUR sowie aus der Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen in Höhe von 3,4 Mio. EUR zusammen.

## Erträge aus Immobilien

Die **Erträge aus Immobilien** betragen 30,5 Mio. EUR.

## Erträge aus Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtsjahr fanden keine Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften an den Fonds statt. Der Ausweis der nicht ausgeschütteten Gesellschaften erfolgt im Posten „Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne/Verluste bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“. Dieser ist in der Entwicklung des Fondsvermögens (siehe Seite 27) aufgeführt.

## Aufwendungen

Die Summe der **Aufwendungen** veränderte sich von 35,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 30,9 Mio. EUR im Berichtsjahr.

## Bewirtschaftungskosten

Die auf die Mieter nicht umlagefähigen **Bewirtschaftungskosten** (16,3 Mio. EUR) umfassen die Betriebskosten in Höhe von 3,0 Mio. EUR, die Instandhaltungskosten in Höhe von 6,1 Mio. EUR, die Kosten der Immobilienverwaltung in Höhe von 0,5 Mio. EUR sowie sonstige Kosten in Höhe von 6,7 Mio. EUR.

## Erbbauzinsen

Bei dem Posten **Erbbauzinsen** handelt es sich um die im Geschäftsjahr zu entrichtenden Erbbauzinsen in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

## Ausländische Steuern

Der Posten **Ausländische Steuern** beinhaltet Ertragssteuern in Höhe von 1,7 Mio. EUR, die im Zusammenhang mit den Investments in den Niederlanden entstanden sind.

---

## Zinsen aus Kreditaufnahmen

Der Posten **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von 5,3 Mio. EUR enthält die angefallenen Darlehenszinsen für die Objektfinanzierungen der direkt gehaltenen Objekte in Höhe von 3,7 Mio. EUR, für die Fremdfinanzierung von den Beteiligungsgesellschaften DEGI Helsinki Haaga 1 Oy, DEGI Helsinki Haaga 2 Oy und DEGI Helsinki Haaga 3 Oy, SPC Prague Park 2 k.s und SPC Prague Park 6 k.s. in Höhe von 1,5 Mio. EUR und die Vorfälligkeitsentschädigungen aus den Kreditrückführungen in Deutschland in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

## Verwaltungsvergütung

Die **Vergütung an die Fondsverwaltung** betrug im Geschäftsjahr 5,4 Mio. EUR.

## Depotbankvergütung

Die **Depotbankvergütung** betrug im Geschäftsjahr 0,5 Mio. EUR.

## Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die **Abschlussprüfung und Veröffentlichungskosten** betragen 0,2 Mio. EUR.

## Sonstige Aufwendungen

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 1,2 Mio. EUR beinhalten die Sachverständigenkosten (0,1 Mio. EUR) sowie sonstige Aufwendungen (1,1 Mio. EUR).

## Ordentlicher Nettoertrag

Der **Ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 18,7 Mio. EUR ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

## Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Das Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften stellt die Summe der realisierten Gewinne und die Summe der realisierten Verluste dar. Das Veräußerungsergebnis bei Immobilien beträgt im Berichtszeitraum 61,2 Mio. EUR, bei Liquiditätsanlagen –3,0 Mio. EUR.

## Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 76,9 Mio. EUR ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag und dem Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften.

# Verwendungsrechnung zum 30. September 2012

|                                            | insgesamt<br>in EUR   | je Anteil<br>in EUR <sup>1)</sup> |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>      |                       |                                   |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr                 | 533.819,53            | 0,0204                            |
| 2. Ergebnis des Geschäftsjahres            | 76.897.912,74         | 2,9357                            |
| 3. Zuführung aus dem Sondervermögen        | 69.659.119,80         | 2,6594                            |
| <b>II. Zur Ausschüttung verfügbar</b>      | <b>147.090.852,07</b> | <b>5,6155</b>                     |
| 1. Einbehalt gemäß § 78 InvG <sup>2)</sup> | 0,00                  | 0,0000                            |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung               | -90.773.690,73        | -3,4655                           |
| <b>III. Gesamtausschüttung</b>             | <b>56.317.161,34</b>  | <b>2,1500</b>                     |
| 1. Zwischenauszahlung                      | 40.600.744,22         | 1,5500                            |
| a) Barauszahlung                           | 40.600.744,22         | 1,5500                            |
| 2. Endausschüttung                         | 15.716.417,12         | 0,6000                            |
| a) Barausschüttung                         | 15.716.417,12         | 0,6000                            |

## Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Die Gesamtausschüttung des Fonds wird auf der Grundlage des Vortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 0,5 Mio. EUR, des Ergebnisses des Geschäftsjahres von 76,9 Mio. EUR und der Zuführung aus dem Sondervermögen von 69,7 Mio. EUR ermittelt. Die Zuführung aus dem Sondervermögen in Höhe von 69,7 Mio. EUR entspricht den im Geschäftsjahr 2011/2012 realisierten Veräußerungsverlusten aus Immobilien und Liquiditätsanlagen. Darüber hinaus sind teilweise Auflösungen von Einbehalten gemäß § 78 InvG der Vorjahre in dieser Position enthalten. Damit stehen 147,1 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. Es ergibt sich eine Gesamtausschüttung von 56,3 Mio. EUR, von der 40,6 Mio. EUR auf die Zwischenauszahlung im Juli 2012 entfallen, sodass sich eine Endausschüttung von 15,7 Mio. EUR ergibt.

Eine Endausschüttung von 0,6000 EUR pro Anteil bei einem Anteilscheinumlauf von 26.194.028,532 Stück ergibt eine gesamte Endausschüttung in Höhe von 15,7 Mio. EUR. Die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2011/2012 wird am 25. Januar 2013 stattfinden. Der nicht ausgeschüttete Restbetrag von 90,8 Mio. EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.

<sup>1)</sup> Die Ausschüttung und der Betrag der ausgeschütteten Erträge ist laut § 5 Abs. 1 Nr. 1 Investmentgesetz (InvStG) mit mindestens vier Nachkommastellen anzugeben.

<sup>2)</sup> Im Hinblick auf die eingeleitete Auflösung des Sondervermögens wird kein Einbehalt gemäß § 78 InvG mehr vorgenommen.

# Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

---

*An die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main*

Die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens DEGI EUROPA für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis zum 30. September 2012 zu prüfen.

## *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die Aufstellung des Jahresberichtes 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 Nachweise 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 15. Januar 2013

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Hornschu          | Sträßer           |
| Wirtschaftsprüfer | Wirtschaftsprüfer |

# Steuerliche Hinweise für inländische Anleger

Die Ausschüttung des DEGI EUROPA für das Geschäftsjahr 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012 beträgt 0,6000 EUR je Anteil. Die Ausschüttung, die am 15. Januar 2013 beschlossen wurde, erfolgt am 25. Januar 2013. Darüber hinaus wurde am 25. Juli 2012 eine Zwischenausschüttung in Höhe von 1,5500 EUR je Anteil vorgenommen.

Die Zwischen- und Endausschüttungen des Geschäftsjahres 2011/2012 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 Einzelunternehmer 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 Zwischen- und Endausschüttungen des Geschäftsjahres 2011/2012 werden steuerlich wie folgt behandelt:

### Zwischenausschüttung am 25. Juli 2012

|                                                                                                                        | Für Anteile im<br>Privatvermögen | Für Anteile im<br>Betriebsvermögen I | Für Anteile im<br>Betriebsvermögen II | Für Anteile im<br>Betriebsvermögen III |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                                                        | in EUR                           | in EUR                               | in EUR                                | in EUR                                 |
| <b>Ausschüttung je Anteil</b>                                                                                          | <b>1,5500</b>                    | <b>1,5500</b>                        | <b>1,5500</b>                         | <b>1,5500</b>                          |
| zzgl. gezahlte ausl. Steuer                                                                                            | 0,0623                           | 0,0623                               | 0,0623                                | 0,0623                                 |
| <b>Betrag der Ausschüttung</b>                                                                                         | <b>1,6123</b>                    | <b>1,6123</b>                        | <b>1,6123</b>                         | <b>1,6123</b>                          |
| davon nicht steuerbare Beträge                                                                                         | 0,6001                           | 0,6001                               | 0,6001                                | 0,6001                                 |
| davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren                                                                       | 0,1732                           | 0,1732                               | 0,1732                                | 0,1732                                 |
| davon ausgeschüttete Erträge                                                                                           | 0,8389                           | 0,8389                               | 0,8389                                | 0,8389                                 |
| ausschüttungsgleiche Erträge                                                                                           | 0,0125                           | 0,0125                               | 0,0125                                | 0,0125                                 |
| <b>Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge</b>                                                        | <b>0,8515</b>                    | <b>0,8515</b>                        | <b>0,8515</b>                         | <b>0,8515</b>                          |
| <b>davon steuerfrei:</b>                                                                                               |                                  |                                      |                                       |                                        |
| Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren<br>(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                               | 0,0000                                | –                                      |
| Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8 b KStG steuerpflichtig (60% steuerpflichtig im BV I)                           | –                                | 0,0000                               | 0,0000                                | –                                      |
| steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer<br>Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist | 0,3380                           | –                                    | –                                     | –                                      |
| steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen                                                                    | 0,0888                           | 0,0888                               | 0,0888                                | 0,0888                                 |
| <b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt <sup>1)</sup></b>                                                            | <b>1,2001</b>                    | <b>0,8622</b>                        | <b>0,8622</b>                         | <b>0,8622</b>                          |
| <b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt InvR <sup>1)</sup></b>                                                       | <b>1,1253</b>                    | <b>0,7873</b>                        | <b>0,7873</b>                         | <b>0,7873</b>                          |
| <b>Steuerpflichtige Erträge</b>                                                                                        | <b>0,4247</b>                    | <b>0,7627</b>                        | <b>0,7627</b>                         | <b>0,7627</b>                          |
| <b>Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil <sup>2)</sup></b>                                                               | <b>0,4247</b>                    | <b>0,4247</b>                        | <b>0,4247</b>                         | <b>0,4247</b>                          |
| Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % <sup>3)</sup>                                                                          | 0,1062                           | 0,1062                               | 0,1062                                | 0,1062                                 |
| steuerfreier / nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %                                                          | 72,60 %                          | 50,80 %                              | 50,80 %                               | 50,80 %                                |

<sup>1)</sup> Aufgrund von Abweichungen zwischen dem Betrag der investimentrechtlichen Ausschüttung und den investimentsteuerrechtlichen Werten weicht die Summe der investimentsteuerrechtlichen steuerfreien / nicht steuerbaren Beträgen von dem steuerfreien / nicht steuerbaren Anteil in der investimentrechtlichen Ausschüttung ab. Der steuerfreie / nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investimentrechtliche Ausschüttung beträgt im Privatvermögen 1,1253 EUR/Anteil (72,60 % der Ausschüttung) und im Betriebsvermögen 0,7873 EUR/Anteil (50,80 % der Ausschüttung).

<sup>2)</sup> In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die vor dem 31.12.2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der 10-jährigen Behalterfrist veräußert wurden, gehen nicht mit in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage ein.

<sup>3)</sup> Ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

## Endausschüttung am 25. Januar 2013

|                                                                                                                        | Für Anteile im<br>Privatvermögen | Für Anteile im<br>Betriebsvermögen I | Für Anteile im<br>Betriebsvermögen II | Für Anteile im<br>Betriebsvermögen III |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                                                                        | in EUR                           | in EUR                               | in EUR                                | in EUR                                 |
| <b>Ausschüttung je Anteil</b>                                                                                          | <b>0,6000</b>                    | <b>0,6000</b>                        | <b>0,6000</b>                         | <b>0,6000</b>                          |
| zzgl. gezahlte ausl. Steuer                                                                                            | 0,0238                           | 0,0238                               | 0,0238                                | 0,0238                                 |
| <b>Betrag der Ausschüttung</b>                                                                                         | <b>0,6238</b>                    | <b>0,6238</b>                        | <b>0,6238</b>                         | <b>0,6238</b>                          |
| davon nicht steuerbare Beträge                                                                                         | 0,0433                           | 0,0433                               | 0,0433                                | 0,0433                                 |
| davon ausschüttungsgleiche Erträge aus Vorjahren                                                                       | 0,0000                           | 0,0000                               | 0,0000                                | 0,0000                                 |
| davon ausgeschüttete Erträge                                                                                           | 0,5804                           | 0,5804                               | 0,5804                                | 0,5804                                 |
| ausschüttungsgleiche Erträge                                                                                           | 0,0095                           | 0,0095                               | 0,0095                                | 0,0095                                 |
| <b>Summe der beim Anleger zufließenden steuerlichen Erträge</b>                                                        | <b>0,5899</b>                    | <b>0,5899</b>                        | <b>0,5899</b>                         | <b>0,5899</b>                          |
| <b>davon steuerfrei:</b>                                                                                               |                                  |                                      |                                       |                                        |
| Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren<br>(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                               | 0,0000                                | –                                      |
| Erträge i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8 b KStG steuerpflichtig (6 0% steuerpflichtig im BV I)                          | –                                | 0,0000                               | 0,0000                                | –                                      |
| steuerfreie Gewinne aus dem An- und Verkauf inländischer und ausländischer<br>Grundstücke außerhalb der 10-Jahresfrist | 0,3616                           | –                                    | –                                     | –                                      |
| steuerfreie Erträge nach Doppelbesteuerungsabkommen                                                                    | 0,0264                           | 0,0264                               | 0,0264                                | 0,0264                                 |
| <b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt <sup>1)</sup></b>                                                            | <b>0,4313</b>                    | <b>0,0697</b>                        | <b>0,0697</b>                         | <b>0,0697</b>                          |
| <b>Steuerfrei / nicht steuerbar insgesamt InvR <sup>1)</sup></b>                                                       | <b>0,3981</b>                    | <b>0,0364</b>                        | <b>0,0364</b>                         | <b>0,0364</b>                          |
| <b>Steuerpflichtige Erträge</b>                                                                                        | <b>0,2019</b>                    | <b>0,5636</b>                        | <b>0,5636</b>                         | <b>0,5636</b>                          |
| <b>Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil <sup>2)</sup></b>                                                               | <b>0,2019</b>                    | <b>0,2019</b>                        | <b>0,2019</b>                         | <b>0,2019</b>                          |
| Kapitalertragsteuer i.H.v. 25 % <sup>3)</sup>                                                                          | 0,0505                           | 0,0505                               | 0,0505                                | 0,0505                                 |
| steuerfreier / nicht steuerbarer Anteil der Ausschüttung in %                                                          | 66,34 %                          | 6,07 %                               | 6,07 %                                | 6,07 %                                 |

<sup>1)</sup> Aufgrund von Abweichungen zwischen dem Betrag der investmentrechtlichen Ausschüttung und den investmentsteuerrechtlichen Werten weicht die Summe der investmentsteuerrechtlichen steuerfreien / nicht steuerbaren Beträge von dem steuerfreien / nicht steuerbaren Anteil in der investmentrechtlichen Ausschüttung ab. Der steuerfreie / nicht steuerbare Anteil bezogen auf die investmentrechtliche Ausschüttung beträgt im Privatvermögen 0,3981 EUR/Anteil (66,34 % der Ausschüttung) und im Betriebsvermögen 0,0364 EUR/Anteil (6,07 % der Ausschüttung).

<sup>2)</sup> In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge nicht mit einzubeziehen. Auch Veräußerungsgewinne aus Wertpapieren, die vor dem 31.12.2008 angeschafft wurden, und Veräußerungsgewinne aus Immobilien, die außerhalb der 10-jährigen Behalterfrist veräußert wurden, gehen nicht mit in die Kapitalertragsteuerbemessungsgrundlage ein.

<sup>3)</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 Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

## Kurzanlagen 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 aus-

schüttungsgleichen 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 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.

## 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 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 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 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 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 so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

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

### **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 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 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 31.12.2008 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 Steuer-

abzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrages bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1.1.2009 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 31.12.2008 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 (sog. genannter 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 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 Her-

kunftsändern 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 Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahres-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, 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,

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

- 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>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.

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 Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1.1.2009 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 vorgeschriebenen 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 Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei <sup>2)</sup>. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 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 so genannte 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 pas-

<sup>1)</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

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

siver 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 (so genannter 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>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 (Immobilien-)Kapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

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 bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Er-

stattung 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.

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

## 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 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 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 § 40h InvG, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungsstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

## 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, EU-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EU-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 Rates 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 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.

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.

## 3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen DEGI EUROPA nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 % des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen DEGI EUROPA zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.<sup>1)</sup>

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

#### **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> Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft, Abteilung Taxation, Bettinastraße 53–55, 60325 Frankfurt am Main.

Niederlande,  
Den Haag,  
Maanplein



# Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für das Immobiliensondervermögen DEGI EUROPA

ISIN: DE0009807800 / Geschäftsjahr 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

Zwischenausschüttung zum 31. Mai 2012 am 25. Juli 2012

Umlaufende Anteilscheine zum Stichtag: 26.194.029,000

| § 5 Abs. 1<br>Nr. 1 u. 2<br>InvStG |                                                                                                                                                                                                                                                         | Privatanleger | Personen-<br>gesellschaft/<br>Einzel-<br>unternehmen | Körperschaft<br>§ 8b I + II<br>KStG | Körperschaft<br>§ 8b VII + VIII<br>KStG |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                         | in EUR        | in EUR                                               | in EUR                              | in EUR                                  |
|                                    | Ausschüttung                                                                                                                                                                                                                                            | 1,5500        | 1,5500                                               | 1,5500                              | 1,5500                                  |
|                                    | zzgl. gezahlte ausländische Steuern                                                                                                                                                                                                                     | 0,0623        | 0,0623                                               | 0,0623                              | 0,0623                                  |
|                                    | abzgl. erstattete ausländische Steuern                                                                                                                                                                                                                  | 0,0000        | 0,0000                                               | 0,0000                              | 0,0000                                  |
| <b>1 a)</b>                        | <b>Betrag der Ausschüttung</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>1,6123</b> | <b>1,6123</b>                                        | <b>1,6123</b>                       | <b>1,6123</b>                           |
| 1 a) aa)                           | in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre                                                                                                                                                                                | 0,1732        | 0,1732                                               | 0,1732                              | 0,1732                                  |
| 1 a) bb)                           | in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge                                                                                                                                                                                                          | 0,6001        | 0,6001                                               | 0,6001                              | 0,6001                                  |
|                                    | davon echte Substanzbeträge                                                                                                                                                                                                                             | 0,2934        | 0,2934                                               | 0,2934                              | 0,2934                                  |
|                                    | davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)                                                                                                                                                                                    | 0,3068        | 0,3068                                               | 0,3068                              | 0,3068                                  |
| 2                                  | Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge                                                                                                                                                                                                                | 0,0125        | 0,0125                                               | 0,0125                              | 0,0125                                  |
| 1 b)                               | Betrag der ausgeschütteten Erträge                                                                                                                                                                                                                      | 0,8389        | 0,8389                                               | 0,8389                              | 0,8389                                  |
|                                    | <b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>0,8515</b> | <b>0,8515</b>                                        | <b>0,8515</b>                       | <b>0,8515</b>                           |
| <b>1 c)</b>                        | <b>im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene</b>                                                                                                                                                                           |               |                                                      |                                     |                                         |
| 1 c) aa)                           | Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG                                                                                                                                                                  | –             | 0,0000                                               | 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)                                                                                                                                                                                                      | –             | 0,3326                                               | 0,3326                              | 0,3326                                  |
| 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                                                                                                                                               | 0,3380        | –                                                    | –                                   | –                                       |
| 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                                                                                             | 0,0888        | 0,0888                                               | 0,0888                              | 0,0888                                  |
| 1 c) hh)                           | in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen                                                                                                                                                                       | 0,0888        | 0,0888                                               | –                                   | –                                       |
| 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 ausländischen Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden | 0,2601        | 0,2601                                               | 0,2601                              | 0,2601                                  |
| 1 c) jj)                           | in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG 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 berechnen                                                  | 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 anzuwenden ist                                                                                                                         | –             | 0,0000                                               | 0,0000                              | –                                       |

| § 5 Abs. 1<br>Nr. 1 u. 2<br>InvStG |                                                                                                                                                                                | Privatanleger<br><br>in EUR | Personen-<br>gesellschaft/<br>Einzel-<br>unternehmen<br>in EUR | Körperschaft<br>§ 8b I + II<br>KStG<br>in EUR | Körperschaft<br>§ 8b VII + VIII<br>KStG<br>in EUR |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>1 d)</b>                        | <b>den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>                                                                                         | <b>0,4247</b>               | <b>0,4247</b>                                                  | <b>0,4247</b>                                 | <b>0,4247</b>                                     |
| 1 d) aa)                           | i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG                                                                                                                                            | 0,3293                      | 0,3293                                                         | 0,3293                                        | 0,3293                                            |
| 1 d) bb)                           | i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG                                                                                                                                                     | 0,0954                      | 0,0954                                                         | 0,0954                                        | 0,0954                                            |
|                                    | davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)                                           | 0,0954                      | 0,0954                                                         | 0,0954                                        | 0,0954                                            |
| 1 d) cc)                           | i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 5 InvStG, soweit in 1 d) aa) enthalten                                                                                                                  | 0,0000                      | 0,0000                                                         | 0,0000                                        | 0,0000                                            |
| <b>1 e)</b>                        | <b>(weggefallen)</b>                                                                                                                                                           |                             |                                                                |                                               |                                                   |
| <b>1 f)</b>                        | <b>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> | 0,0060                      | 0,0060                                                         | 0,0060                                        | 0,0060                                            |
| 1 f) bb)                           | in 1 f) aa) 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 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. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG 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 anzuwenden ist                        | –                           | 0,0000                                                         | 0,0000                                        | –                                                 |
| <b>1 g)</b>                        | <b>den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>                                                                                                      | <b>0,3068</b>               | <b>0,3068</b>                                                  | <b>0,3068</b>                                 | <b>0,3068</b>                                     |
| <b>1 h)</b>                        | <b>die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>                                                             | <b>0,0623</b>               | <b>0,0623</b>                                                  | <b>0,0623</b>                                 | <b>0,0623</b>                                     |
| <b>1 i)</b>                        | <b>nicht abzugsfähige Werbungskosten i. S. d. § 3 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 InvStG (in Abs. 1 Nr. 2 enthalten)</b>                                                                     | <b>0,0125</b>               | <b>0,0125</b>                                                  | <b>0,0125</b>                                 | <b>0,0125</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 vor Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

# Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 InvStG für das Immobiliensondervermögen DEGI EUROPA

ISIN: DE0009807800 / Zeitraum 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

Endausschüttung am 25. Januar 2013

Umlaufende Anteilscheine zum Geschäftsjahresende: 26.194.029,000

| § 5 Abs. 1<br>Nr. 1 u. 2<br>InvStG |                                                                                                                                                                                                                                                         | Privatanleger | Personen-<br>gesellschaft/<br>Einzel-<br>unternehmen | Körperschaft<br>§ 8b I + II<br>KStG | Körperschaft<br>§ 8b VII + VIII<br>KStG |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                         | in EUR        | in EUR                                               | in EUR                              | in EUR                                  |
|                                    | Ausschüttung                                                                                                                                                                                                                                            | 0,6000        | 0,6000                                               | 0,6000                              | 0,6000                                  |
|                                    | zzgl. gezahlte ausländische Steuern                                                                                                                                                                                                                     | 0,0238        | 0,0238                                               | 0,0238                              | 0,0238                                  |
|                                    | abzgl. erstattete ausländische Steuern                                                                                                                                                                                                                  | 0,0000        | 0,0000                                               | 0,0000                              | 0,0000                                  |
| <b>1 a)</b>                        | <b>Betrag der Ausschüttung</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>0,6238</b> | <b>0,6238</b>                                        | <b>0,6238</b>                       | <b>0,6238</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                                                                                                                                                                                                          | 0,0433        | 0,0433                                               | 0,0433                              | 0,0433                                  |
|                                    | davon echte Substanzbeträge                                                                                                                                                                                                                             | 0,0000        | 0,0000                                               | 0,0000                              | 0,0000                                  |
|                                    | davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)                                                                                                                                                                                    | 0,0433        | 0,0433                                               | 0,0433                              | 0,0433                                  |
| 2                                  | Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge                                                                                                                                                                                                                | 0,0095        | 0,0095                                               | 0,0095                              | 0,0095                                  |
| 1 b)                               | Betrag der ausgeschütteten Erträge                                                                                                                                                                                                                      | 0,5804        | 0,5804                                               | 0,5804                              | 0,5804                                  |
|                                    | <b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>0,5899</b> | <b>0,5899</b>                                        | <b>0,5899</b>                       | <b>0,5899</b>                           |
| <b>1 c)</b>                        | <b>im Betrag der ausgeschütteten/ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene</b>                                                                                                                                                                           |               |                                                      |                                     |                                         |
| 1 c) aa)                           | Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG                                                                                                                                                                  | –             | 0,0000                                               | 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)                                                                                                                                                                                                      | –             | 0,0905                                               | 0,0905                              | 0,0905                                  |
| 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                                                                                                                                               | 0,3616        | –                                                    | –                                   | –                                       |
| 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                                                                                             | 0,0264        | 0,0264                                               | 0,0264                              | 0,0264                                  |
| 1 c) hh)                           | in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen                                                                                                                                                                       | 0,0264        | 0,0264                                               | –                                   | –                                       |
| 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 ausländischen Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden | 0,0220        | 0,0220                                               | 0,0220                              | 0,0220                                  |
| 1 c) jj)                           | in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 und 2 KStG bzw. § 3 Nr. 40 EStG 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 berechtigten                                               | 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 anzuwenden ist                                                                                                                         | –             | 0,0000                                               | 0,0000                              | –                                       |

| § 5 Abs. 1<br>Nr. 1 u. 2<br>InvStG |                                                                                                                                                                                | Privatanleger | Personen-<br>gesellschaft/<br>Einzel-<br>unternehmen | Körperschaft<br>§ 8b I + II<br>KStG | Körperschaft<br>§ 8b VII + VIII<br>KStG |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                    |                                                                                                                                                                                | in EUR        | in EUR                                               | in EUR                              | in EUR                                  |
| <b>1 d)</b>                        | <b>den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>                                                                                         | <b>0,2019</b> | <b>0,2019</b>                                        | <b>0,2019</b>                       | <b>0,2019</b>                           |
| 1 d) aa)                           | i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG                                                                                                                                            | 0,2019        | 0,2019                                               | 0,2019                              | 0,2019                                  |
| 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. 5 InvStG, soweit in 1 d) aa) enthalten                                                                                                                  | 0,0000        | 0,0000                                               | 0,0000                              | 0,0000                                  |
| <b>1 e)</b>                        | <b>(weggefallen)</b>                                                                                                                                                           |               |                                                      |                                     |                                         |
| <b>1 f)</b>                        | <b>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> | 0,0029        | 0,0029                                               | 0,0029                              | 0,0029                                  |
| 1 f) bb)                           | in 1 f) aa) 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 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. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG 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 anzuwenden ist                        | –             | 0,0000                                               | 0,0000                              | –                                       |
| <b>1 g)</b>                        | <b>den Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>                                                                                                      | <b>0,0433</b> | <b>0,0433</b>                                        | <b>0,0433</b>                       | <b>0,0433</b>                           |
| <b>1 h)</b>                        | <b>die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>                                                             | <b>0,0238</b> | <b>0,0238</b>                                        | <b>0,0238</b>                       | <b>0,0238</b>                           |
| <b>1 i)</b>                        | <b>nicht abzugsfähige Werbungskosten i. S. d. § 3 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 InvStG (in Abs. 1 Nr. 2 enthalten)</b>                                                                     | <b>0,0095</b> | <b>0,0095</b>                                        | <b>0,0095</b>                       | <b>0,0095</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 vor Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

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

**für das Investmentvermögen DEGI EUROPA für den Zeitraum vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012  
für die Zwischenausschüttung am 27. Juli 2012 und die Endausschüttung am 25. Januar 2013**

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für das oben genannte Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 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 genannte Investmentvermögen die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln und festzustellen, dass eine Ertragsausgleichsberechnung durchgeführt wurde. 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 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 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 Satz 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 15. Januar 2013

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Bauderer  
Steuerberater

ppa.  
Marco Müth  
Steuerberater

# Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn

für den Zeitraum vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012

| Ermittlungs-<br>datum | Aktien-<br>gewinn    | Fonds-<br>Immobilien-<br>gewinn | Zwischengewinn/<br>EU-Zwischen-<br>gewinn | Ermittlungs-<br>datum | Aktien-<br>gewinn    | Fonds-<br>Immobilien-<br>gewinn | Zwischengewinn/<br>EU-Zwischen-<br>gewinn |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
|                       | pro Anteil<br>in EUR | pro Anteil<br>in EUR            | pro Anteil<br>in EUR                      |                       | pro Anteil<br>in EUR | pro Anteil<br>in EUR            | pro Anteil<br>in EUR                      |
| 4.10.2011             | -19,64               | -4,08                           | 0,16                                      | 28.12.2011            | -19,55               | -4,03                           | 0,28                                      |
| 5.10.2011             | -19,63               | -4,07                           | 0,17                                      | 29.12.2011            | -19,55               | -4,03                           | 0,28                                      |
| 6.10.2011             | -19,63               | -4,07                           | 0,17                                      | 30.12.2011            | -19,55               | -4,01                           | 0,28                                      |
| 7.10.2011             | -19,69               | -4,07                           | 0,17                                      | 2.1.2012              | -19,54               | -4,08                           | 0,28                                      |
| 10.10.2011            | -19,68               | -4,06                           | 0,17                                      | 3.1.2012              | -19,54               | -4,07                           | 0,28                                      |
| 11.10.2011            | -19,67               | -4,06                           | 0,17                                      | 4.1.2012              | -19,53               | -4,07                           | 0,29                                      |
| 12.10.2011            | -19,67               | -4,06                           | 0,18                                      | 5.1.2012              | -19,53               | -4,07                           | 0,29                                      |
| 13.10.2011            | -19,66               | -4,06                           | 0,18                                      | 6.1.2012              | -19,52               | -4,07                           | 0,29                                      |
| 14.10.2011            | -19,66               | -4,05                           | 0,18                                      | 9.1.2012              | -19,51               | -4,06                           | 0,29                                      |
| 17.10.2011            | -19,65               | -4,05                           | 0,18                                      | 10.1.2012             | -19,51               | -4,05                           | 0,29                                      |
| 18.10.2011            | -19,64               | -4,04                           | 0,18                                      | 11.1.2012             | -19,50               | -4,05                           | 0,29                                      |
| 19.10.2011            | -19,64               | -4,04                           | 0,18                                      | 12.1.2012             | -19,50               | -4,05                           | 0,30                                      |
| 20.10.2011            | -19,64               | -4,04                           | 0,19                                      | 13.1.2012             | -19,50               | -4,04                           | 0,30                                      |
| 21.10.2011            | -19,63               | -4,04                           | 0,19                                      | 16.1.2012             | -19,45               | -4,03                           | 0,30                                      |
| 24.10.2011            | -19,62               | -4,03                           | 0,19                                      | 17.1.2012             | -19,45               | -4,03                           | 0,30                                      |
| 25.10.2011            | -19,62               | -4,03                           | 0,19                                      | 18.1.2012             | -19,29               | -4,43                           | 0,30                                      |
| 26.10.2011            | -19,61               | -4,03                           | 0,19                                      | 19.1.2012             | -19,29               | -4,43                           | 0,30                                      |
| 27.10.2011            | -19,61               | -4,02                           | 0,20                                      | 20.1.2012             | -19,28               | -4,43                           | 0,31                                      |
| 28.10.2011            | -19,60               | -4,02                           | 0,20                                      | 23.1.2012             | -19,27               | -4,42                           | 0,31                                      |
| 31.10.2011            | -19,75               | -4,01                           | 0,20                                      | 24.1.2012             | -19,27               | -4,42                           | 0,31                                      |
| 1.11.2011             | -19,74               | -4,10                           | 0,20                                      | 25.1.2012             | -19,26               | -4,41                           | 0,31                                      |
| 2.11.2011             | -19,73               | -4,10                           | 0,20                                      | 26.1.2012             | -21,05               | -4,82                           | 0,15                                      |
| 3.11.2011             | -19,72               | -4,10                           | 0,20                                      | 27.1.2012             | -21,04               | -4,82                           | 0,15                                      |
| 4.11.2011             | -19,72               | -4,10                           | 0,21                                      | 30.1.2012             | -21,36               | -4,82                           | 0,15                                      |
| 7.11.2011             | -19,71               | -4,10                           | 0,21                                      | 31.1.2012             | -21,54               | -4,86                           | 0,16                                      |
| 8.11.2011             | -19,70               | -4,10                           | 0,21                                      | 1.2.2012              | -21,54               | -4,82                           | 0,16                                      |
| 9.11.2011             | -19,70               | -4,10                           | 0,21                                      | 2.2.2012              | -21,53               | -4,82                           | 0,16                                      |
| 10.11.2011            | -19,70               | -4,10                           | 0,21                                      | 3.2.2012              | -21,53               | -4,81                           | 0,16                                      |
| 11.11.2011            | -19,70               | -4,10                           | 0,22                                      | 6.2.2012              | -21,52               | -4,67                           | 0,16                                      |
| 14.11.2011            | -19,68               | -4,10                           | 0,22                                      | 7.2.2012              | -21,51               | -4,66                           | 0,16                                      |
| 15.11.2011            | -19,68               | -4,10                           | 0,22                                      | 8.2.2012              | -21,51               | -4,66                           | 0,16                                      |
| 16.11.2011            | -19,68               | -4,10                           | 0,22                                      | 9.2.2012              | -21,50               | -4,66                           | 0,17                                      |
| 17.11.2011            | -19,68               | -4,10                           | 0,22                                      | 10.2.2012             | -21,50               | -4,65                           | 0,17                                      |
| 18.11.2011            | -19,67               | -4,10                           | 0,22                                      | 13.2.2012             | -21,49               | -4,64                           | 0,17                                      |
| 21.11.2011            | -19,66               | -4,10                           | 0,23                                      | 14.2.2012             | -21,48               | -4,63                           | 0,17                                      |
| 22.11.2011            | -19,66               | -4,10                           | 0,23                                      | 15.2.2012             | -21,48               | -4,63                           | 0,17                                      |
| 23.11.2011            | -19,66               | -4,10                           | 0,23                                      | 16.2.2012             | -21,47               | -4,63                           | 0,17                                      |
| 24.11.2011            | -19,65               | -4,10                           | 0,23                                      | 17.2.2012             | -21,47               | -4,62                           | 0,17                                      |
| 25.11.2011            | -19,65               | -4,10                           | 0,23                                      | 20.2.2012             | -21,46               | -4,61                           | 0,18                                      |
| 28.11.2011            | -19,64               | -4,10                           | 0,24                                      | 21.2.2012             | -21,45               | -4,61                           | 0,18                                      |
| 29.11.2011            | -19,64               | -4,10                           | 0,24                                      | 22.2.2012             | -21,45               | -4,61                           | 0,18                                      |
| 30.11.2011            | -19,67               | -4,23                           | 0,24                                      | 23.2.2012             | -21,44               | -4,60                           | 0,18                                      |
| 1.12.2011             | -19,65               | -4,23                           | 0,24                                      | 24.2.2012             | -21,44               | -4,60                           | 0,18                                      |
| 2.12.2011             | -19,64               | -4,23                           | 0,24                                      | 27.2.2012             | -21,43               | -4,59                           | 0,18                                      |
| 5.12.2011             | -19,63               | -4,23                           | 0,25                                      | 28.2.2012             | -21,42               | -4,58                           | 0,19                                      |
| 6.12.2011             | -19,63               | -4,22                           | 0,25                                      | 29.2.2012             | -21,60               | -6,05                           | 0,19                                      |
| 7.12.2011             | -19,62               | -4,22                           | 0,25                                      | 1.3.2012              | -21,80               | -6,08                           | 0,19                                      |
| 8.12.2011             | -19,62               | -4,22                           | 0,25                                      | 2.3.2012              | -21,59               | -6,08                           | 0,19                                      |
| 9.12.2011             | -19,62               | -4,08                           | 0,25                                      | 5.3.2012              | -21,59               | -6,06                           | 0,19                                      |
| 12.12.2011            | -19,60               | -4,00                           | 0,25                                      | 6.3.2012              | -21,74               | -6,10                           | 0,19                                      |
| 13.12.2011            | -19,60               | -4,08                           | 0,26                                      | 7.3.2012              | -21,73               | -6,10                           | 0,20                                      |
| 14.12.2011            | -19,60               | -4,08                           | 0,26                                      | 8.3.2012              | -21,73               | -6,09                           | 0,20                                      |
| 15.12.2011            | -19,60               | -4,08                           | 0,26                                      | 9.3.2012              | -21,73               | -6,09                           | 0,20                                      |
| 16.12.2011            | -19,59               | -4,07                           | 0,26                                      | 12.3.2012             | -21,72               | -6,07                           | 0,20                                      |
| 19.12.2011            | -19,58               | -4,06                           | 0,26                                      | 13.3.2012             | -21,72               | -6,07                           | 0,20                                      |
| 20.12.2011            | -19,58               | -4,06                           | 0,27                                      | 14.3.2012             | -21,72               | -6,05                           | 0,20                                      |
| 21.12.2011            | -19,57               | -4,06                           | 0,27                                      | 15.3.2012             | -21,71               | -6,05                           | 0,21                                      |
| 22.12.2011            | -19,57               | -4,05                           | 0,27                                      | 16.3.2012             | -21,71               | -6,04                           | 0,21                                      |
| 23.12.2011            | -19,57               | -4,05                           | 0,27                                      | 19.3.2012             | -21,70               | -6,02                           | 0,21                                      |
| 27.12.2011            | -19,55               | -4,04                           | 0,27                                      | 20.3.2012             | -21,70               | -6,02                           | 0,21                                      |

| Ermittlungs-<br>datum | Aktien-<br>gewinn    | Fonds-<br>Immobilien-<br>gewinn | Zwischengewinn/<br>EU-Zwischen-<br>gewinn |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
|                       | pro Anteil<br>in EUR | pro Anteil<br>in EUR            | pro Anteil<br>in EUR                      |
| 21.3.2012             | -21,70               | -6,02                           | 0,21                                      |
| 22.3.2012             | -21,70               | -6,01                           | 0,21                                      |
| 23.3.2012             | -21,70               | -6,01                           | 0,21                                      |
| 26.3.2012             | -21,69               | -5,99                           | 0,22                                      |
| 27.3.2012             | -21,69               | -5,99                           | 0,22                                      |
| 28.3.2012             | -21,69               | -5,98                           | 0,22                                      |
| 29.3.2012             | -21,69               | -5,98                           | 0,22                                      |
| 30.3.2012             | -21,54               | -5,99                           | 0,22                                      |
| 2.4.2012              | -22,02               | -6,03                           | 0,23                                      |
| 3.4.2012              | -22,01               | -6,02                           | 0,23                                      |
| 4.4.2012              | -22,01               | -6,02                           | 0,23                                      |
| 5.4.2012              | -22,00               | -6,01                           | 0,23                                      |
| 10.4.2012             | -21,98               | -5,99                           | 0,24                                      |
| 11.4.2012             | -21,97               | -5,98                           | 0,24                                      |
| 12.4.2012             | -21,96               | -5,98                           | 0,24                                      |
| 13.4.2012             | -21,96               | -5,97                           | 0,24                                      |
| 16.4.2012             | -21,94               | -5,96                           | 0,25                                      |
| 17.4.2012             | -21,93               | -5,96                           | 0,25                                      |
| 18.4.2012             | -21,93               | -5,95                           | 0,25                                      |
| 19.4.2012             | -22,60               | -6,13                           | 0,25                                      |
| 20.4.2012             | -22,59               | -6,12                           | 0,25                                      |
| 23.4.2012             | -22,57               | -6,11                           | 0,25                                      |
| 24.4.2012             | -22,57               | -6,11                           | 0,26                                      |
| 25.4.2012             | -22,56               | -6,10                           | 0,26                                      |
| 26.4.2012             | -22,55               | -6,10                           | 0,26                                      |
| 27.4.2012             | -22,55               | -6,09                           | 0,26                                      |
| 30.4.2012             | -22,68               | -5,87                           | 0,26                                      |
| 2.5.2012              | -22,66               | -5,93                           | 0,27                                      |
| 3.5.2012              | -22,66               | -5,93                           | 0,27                                      |
| 4.5.2012              | -22,65               | -5,92                           | 0,27                                      |
| 7.5.2012              | -22,63               | -5,91                           | 0,27                                      |
| 8.5.2012              | -22,63               | -5,90                           | 0,27                                      |
| 9.5.2012              | -22,62               | -5,90                           | 0,27                                      |
| 10.5.2012             | -22,62               | -5,90                           | 0,27                                      |
| 11.5.2012             | -22,61               | -5,89                           | 0,27                                      |
| 14.5.2012             | -22,59               | -5,88                           | 0,28                                      |
| 15.5.2012             | -22,59               | -5,87                           | 0,28                                      |
| 16.5.2012             | -22,58               | -5,87                           | 0,28                                      |
| 18.5.2012             | -22,57               | -5,87                           | 0,28                                      |
| 21.5.2012             | -22,55               | -5,85                           | 0,29                                      |
| 22.5.2012             | -22,54               | -5,85                           | 0,29                                      |
| 23.5.2012             | -22,53               | -5,84                           | 0,29                                      |
| 24.5.2012             | -22,53               | -5,84                           | 0,29                                      |
| 25.5.2012             | -22,52               | -5,83                           | 0,29                                      |
| 29.5.2012             | -22,50               | -5,82                           | 0,29                                      |
| 30.5.2012             | -22,49               | -5,81                           | 0,30                                      |
| 31.5.2012             | -22,51               | -5,81                           | 0,30                                      |
| 1.6.2012              | -22,51               | -5,87                           | 0,30                                      |
| 4.6.2012              | -22,49               | -5,86                           | 0,30                                      |
| 5.6.2012              | -22,48               | -5,86                           | 0,30                                      |
| 6.6.2012              | -22,48               | -5,85                           | 0,30                                      |
| 8.6.2012              | -22,46               | -5,84                           | 0,31                                      |
| 11.6.2012             | -22,44               | -5,83                           | 0,31                                      |
| 12.6.2012             | -22,44               | -5,82                           | 0,31                                      |
| 13.6.2012             | -22,43               | -5,82                           | 0,31                                      |
| 14.6.2012             | -22,42               | -5,82                           | 0,31                                      |
| 15.6.2012             | -22,42               | -5,81                           | 0,31                                      |
| 18.6.2012             | -22,40               | -5,80                           | 0,32                                      |
| 19.6.2012             | -22,39               | -5,79                           | 0,32                                      |
| 20.6.2012             | -22,38               | -5,79                           | 0,32                                      |

| Ermittlungs-<br>datum | Aktien-<br>gewinn    | Fonds-<br>Immobilien-<br>gewinn | Zwischengewinn/<br>EU-Zwischen-<br>gewinn |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
|                       | pro Anteil<br>in EUR | pro Anteil<br>in EUR            | pro Anteil<br>in EUR                      |
| 21.6.2012             | -22,38               | -5,79                           | 0,32                                      |
| 22.6.2012             | -22,37               | -5,78                           | 0,32                                      |
| 25.6.2012             | -22,35               | -5,77                           | 0,32                                      |
| 26.6.2012             | -22,35               | -5,77                           | 0,33                                      |
| 27.6.2012             | -22,34               | -5,76                           | 0,33                                      |
| 28.6.2012             | -22,33               | -5,76                           | 0,33                                      |
| 29.6.2012             | -22,34               | -5,75                           | 0,33                                      |
| 2.7.2012              | -22,33               | -5,85                           | 0,33                                      |
| 3.7.2012              | -23,92               | -5,92                           | 0,33                                      |
| 4.7.2012              | -23,92               | -5,91                           | 0,33                                      |
| 5.7.2012              | -23,91               | -5,91                           | 0,33                                      |
| 6.7.2012              | -23,91               | -5,91                           | 0,34                                      |
| 9.7.2012              | -23,89               | -5,89                           | 0,34                                      |
| 10.7.2012             | -23,88               | -5,89                           | 0,34                                      |
| 11.7.2012             | -23,88               | -5,89                           | 0,34                                      |
| 12.7.2012             | -23,87               | -5,88                           | 0,34                                      |
| 13.7.2012             | -23,87               | -5,88                           | 0,34                                      |
| 16.7.2012             | -23,85               | -5,87                           | 0,35                                      |
| 17.7.2012             | -23,84               | -5,86                           | 0,35                                      |
| 18.7.2012             | -23,83               | -5,86                           | 0,35                                      |
| 19.7.2012             | -23,83               | -6,15                           | 0,35                                      |
| 20.7.2012             | -23,82               | -6,14                           | 0,35                                      |
| 23.7.2012             | -23,81               | -6,13                           | 0,35                                      |
| 24.7.2012             | -23,80               | -6,13                           | 0,35                                      |
| 25.7.2012             | -25,25               | -7,26                           | 0,06                                      |
| 26.7.2012             | -25,25               | -7,26                           | 0,06                                      |
| 27.7.2012             | -25,24               | -7,25                           | 0,06                                      |
| 30.7.2012             | -25,22               | -7,24                           | 0,06                                      |
| 31.7.2012             | -25,27               | -7,24                           | 0,06                                      |
| 1.8.2012              | -25,26               | -7,23                           | 0,06                                      |
| 2.8.2012              | -25,26               | -7,22                           | 0,06                                      |
| 3.8.2012              | -25,26               | -7,22                           | 0,07                                      |
| 6.8.2012              | -25,50               | -8,26                           | 0,07                                      |
| 7.8.2012              | -25,50               | -8,26                           | 0,07                                      |
| 8.8.2012              | -25,50               | -8,25                           | 0,07                                      |
| 9.8.2012              | -25,63               | -8,26                           | 0,07                                      |
| 10.8.2012             | -25,63               | -8,26                           | 0,07                                      |
| 13.8.2012             | -25,63               | -8,25                           | 0,08                                      |
| 14.8.2012             | -25,63               | -8,24                           | 0,08                                      |
| 15.8.2012             | -25,62               | -8,24                           | 0,08                                      |
| 16.8.2012             | -25,62               | -8,23                           | 0,08                                      |
| 17.8.2012             | -25,62               | -8,23                           | 0,08                                      |
| 20.8.2012             | -25,62               | -8,22                           | 0,08                                      |
| 21.8.2012             | -25,61               | -8,21                           | 0,09                                      |
| 22.8.2012             | -25,61               | -8,21                           | 0,09                                      |
| 23.8.2012             | -25,61               | -8,20                           | 0,09                                      |
| 24.8.2012             | -25,61               | -8,20                           | 0,09                                      |
| 27.8.2012             | -25,61               | -8,19                           | 0,09                                      |
| 28.8.2012             | -25,60               | -8,18                           | 0,09                                      |
| 29.8.2012             | -25,60               | -8,19                           | 0,09                                      |
| 30.8.2012             | -25,60               | -8,18                           | 0,10                                      |
| 31.8.2012             | -25,48               | -8,18                           | 0,10                                      |
| 3.9.2012              | -25,48               | -8,22                           | 0,10                                      |
| 4.9.2012              | -25,47               | -8,21                           | 0,10                                      |
| 5.9.2012              | -25,47               | -8,21                           | 0,10                                      |
| 6.9.2012              | -25,46               | -8,20                           | 0,10                                      |
| 7.9.2012              | -25,45               | -8,20                           | 0,10                                      |
| 10.9.2012             | -25,44               | -8,18                           | 0,11                                      |
| 11.9.2012             | -25,43               | -8,18                           | 0,11                                      |
| 12.9.2012             | -25,42               | -8,18                           | 0,11                                      |

---

| Ermittlungs-<br>datum | Aktien-<br>gewinn    | Fonds-<br>Immobilien-<br>gewinn | Zwischengewinn/<br>EU-Zwischen-<br>gewinn |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
|                       | pro Anteil<br>in EUR | pro Anteil<br>in EUR            | pro Anteil<br>in EUR                      |
| 13.9.2012             | -25,42               | -8,17                           | 0,11                                      |
| 14.9.2012             | -25,41               | -8,17                           | 0,11                                      |
| 17.9.2012             | -25,40               | -8,15                           | 0,11                                      |
| 18.9.2012             | -25,39               | -8,15                           | 0,12                                      |
| 19.9.2012             | -25,39               | -8,15                           | 0,12                                      |
| 20.9.2012             | -25,38               | -8,14                           | 0,12                                      |
| 21.9.2012             | -25,38               | -8,14                           | 0,12                                      |
| 24.9.2012             | -25,36               | -8,12                           | 0,12                                      |
| 25.9.2012             | -25,35               | -8,12                           | 0,12                                      |
| 26.9.2012             | -25,35               | -8,12                           | 0,13                                      |
| 27.9.2012             | -25,34               | -8,11                           | 0,13                                      |
| 28.9.2012             | -25,40               | -7,63                           | 0,13                                      |

---

Tschechien,  
Prag,  
V Parku,  
„The Park“



## **Verkaufsprospekt**

**einschließlich Vertragsbedingungen  
gültig ab 1. Januar 2009**

des DEGI EUROPA

der Aberdeen Immobilien  
Kapitalanlagegesellschaft mbH

Stand: 1. Januar 2009

---

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 am Erwerb eines Anteils Interessierten zusammen mit dem letzten Jahres- und 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 für die Prüfung des Sondervermögens bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen DEGI EUROPA 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-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen DEGI EUROPA 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, 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.

# Inhalt

|                                                                                                                           |    |                                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Verkaufsprospekt                                                                                                          | 67 | Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen                                                          | 88 |
| Kapitalanlagegesellschaft                                                                                                 | 73 | Angabe einer Gesamtkostenquote – TER                                                                                          | 88 |
| Depotbank                                                                                                                 | 73 | Teilfonds                                                                                                                     | 88 |
| Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren                                                                         | 73 | Anteilklassen                                                                                                                 | 88 |
| Bewertung vor Ankauf                                                                                                      | 74 | Anteile                                                                                                                       | 88 |
| Bewertungsmethode                                                                                                         | 74 | Ausgabe von Anteilen                                                                                                          | 88 |
| Sondervermögen                                                                                                            | 75 | Rücknahme von Anteilen                                                                                                        | 89 |
| Profil des typischen Anlegers                                                                                             | 75 | Order-Annahmeschluss                                                                                                          | 89 |
| Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik                                                                        | 75 | Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis                                                                                         | 89 |
| Immobilien                                                                                                                | 76 | Immobilien                                                                                                                    | 89 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                                                                                | 77 | Bauleistungen                                                                                                                 | 89 |
| Belastung mit einem Erbbaurecht                                                                                           | 77 | Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften                                                                                    | 89 |
| Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht | 78 | Liquiditätsanlagen                                                                                                            | 89 |
| Liquiditätsanlagen                                                                                                        | 79 | Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände                                                                  | 90 |
| Bankguthaben                                                                                                              | 80 | Nicht notierte Schuldverschreibungen und                                                                                      |    |
| Geldmarktinstrumente                                                                                                      | 80 | Schuldscheindarlehen                                                                                                          | 90 |
| Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente                                                                    | 80 | Geldmarktinstrumente                                                                                                          | 90 |
| Mindestliquidität                                                                                                         | 81 | Derivate                                                                                                                      | 90 |
| Risiken bei Liquiditätsanlagen                                                                                            | 81 | Optionsrechte und Terminkontrakte                                                                                             | 90 |
| Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen                                                                    | 82 | Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapierdarlehen                                                                        | 90 |
| Derivate zu Absicherungszwecken                                                                                           | 82 | Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände                                                                                | 90 |
| Optionsgeschäfte                                                                                                          | 82 | Wertpapier-Pensionsgeschäfte                                                                                                  | 90 |
| Terminkontrakte                                                                                                           | 83 | Zusammengesetzte Vermögensgegenstände                                                                                         | 90 |
| Swaps                                                                                                                     | 84 | Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag                                                                                        | 91 |
| Swaptions                                                                                                                 | 84 | Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise                                                                             | 91 |
| Credit Default Swaps                                                                                                      | 84 | Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile                                                                                  | 91 |
| In Wertpapieren verbriefte Derivate                                                                                       | 84 | Rücknahmeaussetzung                                                                                                           | 91 |
| Notierte und nicht notierte Derivate                                                                                      | 85 | Ermittlung der Erträge                                                                                                        | 92 |
| Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte                                                                             | 85 | Ertragsausgleichsverfahren                                                                                                    | 92 |
| Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung                                                                 | 85 | Verwendung der Erträge                                                                                                        | 92 |
| Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften                                                                  | 85 | Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert                                                                                   | 93 |
| Wertpapier-Darlehen                                                                                                       | 86 | Gutschrift der Ausschüttungen                                                                                                 | 93 |
| Wertpapier-Pensionsgeschäfte                                                                                              | 86 | Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften                                                           | 93 |
| Wertentwicklung                                                                                                           | 86 | Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)                                                                                    | 93 |
| Börsen und Märkte                                                                                                         | 87 | Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem |    |
| Verwaltungs- und sonstige Kosten                                                                                          | 87 | Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung                                                      | 93 |

|                                                                                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung             | 94  | Angabe der Stellen, bei denen die Jahres- und Halbjahresberichte über das Sondervermögen erhältlich sind; Ende des Geschäftsjahres des Sondervermögens; Name des Abschlussprüfers, der mit der Prüfung des Sondervermögens einschließlich des Jahresberichts beauftragt ist oder beauftragt werden soll | 101 |
| Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung | 94  | Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens                                                                                                                                                                                                                                                   | 101 |
| Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien                | 94  | Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens                                                                                                                                                                                                                                                             | 101 |
| Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften                                       | 95  | Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens                                                                                                                                                                                                                                              | 101 |
| Negative steuerliche Erträge                                                                                                 | 95  | Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens                                                                                                                                                                                                                          | 102 |
| Substanzauskehrungen                                                                                                         | 95  | Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz                                                                                                                                                                                                                                    | 103 |
| Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene                                                                                         | 95  | Änderung der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie der Besonderen Vertragsbedingungen zum 1. Januar 2009 und zum 1. Juli 2009                                                                                                                                                                           | 104 |
| Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)                                                                                 | 95  | Allgemeine Vertragsbedingungen                                                                                                                                                                                                                                                                          | 106 |
| Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge                                                           | 95  | § 1 Grundlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 106 |
| Ausländische Mieterträge                                                                                                     | 95  | § 2 Depotbank                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 106 |
| Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien                                                            | 96  | § 3 Sachverständige                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 106 |
| Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien                | 96  | § 4 Fondsverwaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 106 |
| In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)                                          | 96  | § 5 Anlagegrundsätze                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 107 |
| Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften                                       | 97  | § 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen                                                                                                                                                                                                                                                           | 107 |
| Negative steuerliche Erträge                                                                                                 | 97  | § 7 Wertpapier-Darlehen                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 108 |
| Substanzauskehrungen                                                                                                         | 97  | § 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte                                                                                                                                                                                                                                                                        | 108 |
| Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene                                                                                         | 97  | § 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien                                                                                                                                                                                                                                                         | 108 |
| Steuerausländer                                                                                                              | 97  | § 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen                                                                                                                                                                                                           | 109 |
| Solidaritätszuschlag                                                                                                         | 98  | § 11 Anteilscheine                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 109 |
| Kirchensteuer                                                                                                                | 98  | § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung                                                                                                                                                                                                                                      | 109 |
| Ausländische Quellensteuer                                                                                                   | 98  | § 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis                                                                                                                                                                                                                                                                        | 110 |
| Gesonderte Feststellung, Außenprüfung                                                                                        | 99  | § 14 Kosten                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 110 |
| Zwischengewinnbesteuerung                                                                                                    | 99  | § 15 Rechnungslegung                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 110 |
| Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung                                                                | 99  | § 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens                                                                                                                                                                                                                                                       | 111 |
| EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung                                                                                 | 99  | § 17 Änderungen der Vertragsbedingungen                                                                                                                                                                                                                                                                 | 111 |
| Grunderwerbsteuer                                                                                                            | 100 | § 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand                                                                                                                                                                                                                                                                       | 111 |
| 3 %-Steuer in Frankreich                                                                                                     | 100 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
| Rechtliches und steuerliches Risiko                                                                                          | 100 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
| Beratung und Auslagerung                                                                                                     | 101 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |

---

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Besondere Vertragsbedingungen                               | 112 |
| Depotbank                                                   | 112 |
| § 1 Depotbank                                               | 112 |
| Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen                          | 112 |
| § 2 Immobilien                                              | 112 |
| § 3 Beteiligungen an<br>Immobilien-Gesellschaften           | 112 |
| § 4 Belastung mit einem Erbbaurecht                         | 113 |
| § 5 Höchstliquidität                                        | 113 |
| § 6 Währungsrisiko                                          | 113 |
| § 7 Derivate mit Absicherungszweck                          | 113 |
| § 8 Wertpapier-Darlehen und<br>Wertpapier-Pensionsgeschäfte | 114 |
| Anteilklassen                                               | 114 |
| § 9 Anteilklassen                                           | 114 |
| § 10 Anteilscheine                                          | 114 |
| § 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis                            | 114 |
| § 12 Kosten                                                 | 114 |
| Ertragsverwendung und Geschäftsjahr                         | 115 |
| § 13 Ausschüttung                                           | 115 |
| § 14 Geschäftsjahr                                          | 115 |
| § 15 Anteile                                                | 115 |
| Anhang                                                      | 116 |



# Verkaufsprospekt

## Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen“ genannt) ist die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH<sup>1)</sup> (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

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

## Depotbank

Für den DEGI EUROPA 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 und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots verwahrt werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Depotbank 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, ein Sperrvermerk zugunsten der Depotbank eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung

der Depotbank sind deshalb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Kapitalanlagegesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

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

## Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Jedes Mitglied des Sachverständigenausschusses 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. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt in der Regel für zwei Jahre mit der Möglichkeit der Wiederbestellung. 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,

<sup>1)</sup> Die 1972 gegründete DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH wurde mit Wirkung zum 27. Oktober 2009 in Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH umbenannt.

die dem letzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums vor-  
ausgehen, 30 % seiner durchschnittlichen Gesamteinnahmen  
nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der Kapital-  
anlagegesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten  
Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Eine Geschäfts-  
ordnung regelt die Tätigkeit der von der Kapitalanlagegesellschaft  
bestellten Sachverständigenausschüsse und ihre regionale Zustän-  
digkeit. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsord-  
nung vom jeweils zuständigen Bewertungsausschuss erstellt.

Der Sachverständigenausschuss hat insbesondere zu bewerten:

- spätestens alle zwölf Monate die zum Sondervermögen gehö-  
renden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft ste-  
henden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder  
durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien,  
soweit das jährlich angefertigte Gutachten nicht mehr als aktu-  
ell anzusehen ist.

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

## Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immo-  
bilien-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 1 InvG, der  
nicht einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachver-  
ständigenausschuss angehört, bewertet wurde und die aus dem  
Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten  
Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

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 § 77 Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht  
einem von der Kapitalanlagegesellschaft gebildeten Sachverständi-  
genausschuss angehört, bewertet wurden.

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit ei-  
nem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des  
Erbbauzinses zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77  
Abs. 2 Satz 1 InvG, der nicht einem von der Kapitalanlagegesell-  
schaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bestätigt  
wurde.

## Bewertungsmethode

Der Sachverständigenausschuss oder der für die Ankaufsbewer-  
tung zuständige Sachverständige hat den Verkehrswert der Immo-  
bilie festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren er-  
mittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist.  
Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immo-  
bilienmarkt 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 Ertragswertverfah-  
rens in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung bestimmt.  
Bei diesem Verfahren kommt es in erster Linie auf die marktüblich  
erzielbaren Mieterträge an, wobei auch die tatsächlich zum Stichtag  
erzielten Mieterträge und die marktüblich erzielbaren Mieterträge  
getrennt berücksichtigt werden können. Die jeweiligen Mieterträge  
werden um die Bewirtschaftungskosten gekürzt. Der Ertragswert  
ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Fak-  
tor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu  
bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezu-  
stand 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 fol-  
gende Methoden zur Anwendung kommen:

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

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

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

Ermittlung des Verkehrswertes anhand eines bestimmten Ertrags-  
wertverfahrens, der so genannten Investment-Methode. Hierbei  
werden künftig erwartete Ertragsüberschüsse der Immobilie als  
ewige Rente mit einem Zinssatz kapitalisiert, der in der Regel an-  
hand 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 seit dem 1. Januar 2008 die Bezeichnung DEGI EUROPA. Der vorherige Name lautete GRUNDWERT-FONDS. Es wurde am 7. November 1972 für unbegrenzte Dauer aufgelegt. Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft, die diese treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

Anteilscheine lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft. Sie sind über einen oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt, wobei es Anteilscheine gibt über einen, zehn, fünfzig, hundert oder tausend Anteile.

Anteilscheine sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheins gehen die darin verbrieften Rechte auf den Inhaber über. Der Kapitalanlagegesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber als Berechtigter. Die Anteilscheine enthalten keine Stimmrechte. Alle ausgegebenen Anteilscheine beinhalten gleiche Rechte.

### Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an alle Anleger, auch solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerten nicht vertraut sind, und die das Sondervermögen als Anlageprodukt in Immobilienwerten nutzen wollen. Erfahrungen mit Immobilienanlagen und Kapitalmarkterfahrung sind nicht zwingend erforderlich. Es richtet sich auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren; der Anleger sollte in der Lage sein, leichte vorübergehende Verluste hinnehmen zu können. Das Sondervermögen verfolgt eine grundsätzlich eher konservative Anlagepolitik und eignet sich für jedes Wertpapierdepot.

### Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Als Anlageziel werden die nachhaltige Ertragskraft und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Grundbesitzes angestrebt. Bei der Auswahl der Immobilien werden neben den wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken des Zielobjekts auch die länderspezifischen Besonderheiten der Besteuerung, der Finanzie-

rung und – bei Investitionen außerhalb des Euroraums – die erwartete Wechselkursentwicklung in die Beurteilung einbezogen. Diese Anlageziele gelten entsprechend auch für Investitionen in Nießbrauchrechte, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen in Verbindung mit dem Anhang hierzu ist zulässig und vorgesehen, auch außerhalb Deutschlands in Staaten innerhalb des europäischen Wirtschaftsraums zu investieren. Hierbei darf der Wert der Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehalten werden, zusammen 51 % des Wertes des Sondervermögens nicht unterschreiten.

Eine anteilige Fremdfinanzierung der Immobilien kann unter anderem dann vorgenommen werden, wenn hierdurch eine Steigerung der Eigenkapitalrendite erreicht werden kann bzw. dies zur Absicherung von Währungskursrisiken angezeigt erscheint. Bei Festlegung der Fremdfinanzierungsquote werden sowohl die länderspezifischen Finanzierungskonditionen, die Wechselkursrisiken als auch die steuerlichen Aspekte berücksichtigt. Die Fremdfinanzierung kann bis zur gesetzlich vorgesehenen Maximalhöhe erfolgen.

Der Erwerb von Nießbrauchrechten an Grundstücken, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, wird im Rahmen von Öffentlich Privaten Partnerschaften (ÖPP) 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.

Die Kapitalanlagegesellschaft investiert derzeit an entwicklungsfähigen Standorten in überwiegend gewerblich genutzte Immobilien wie Geschäfts- und Bürogebäude für Verwaltung, Handel und Dienstleistungen sowie in Einkaufszentren in Deutschland und Europa. Diese sind nach Lage und Größe breit gestreut; der Investitionsschwerpunkt liegt in den Wirtschaftszentren. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden werden auch Grundstücke erworben, die die Kapitalanlagegesellschaft entweder selbst entwickelt oder zwecks Risikominderung durch geeignete Firmen entwickeln lässt.

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

Über den gegenwärtigen Inhalt der Anlagepolitik unterrichtet der jeweilige Jahresbericht.

Das Sondervermögen kann auch außerhalb der Staaten, die an der Europäischen Währungsunion teilnehmen, angelegt werden. Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei

Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. 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.

## 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 gemischtgenutzte 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 bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);

e) andere Grundstücke, andere 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 vorgenannten Immobilien aus Absatz 1, der Nießbrauchrechte aus Absatz 2 sowie der Wert der weiter unten behandelten Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehalten werden, darf zusammen 51 % des Wertes des Sondervermögens nicht unterschreiten.

4. Die Kapitalanlagegesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 und von Absatz 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 in diesen Staaten

a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,

b) 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, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

6. Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.
7. 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.
8. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.
9. 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 Vermögensgegenstände i. S. v. § 67 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 sowie Abs. 6 Satz 1 InvG 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 einer 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 die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens an einer Immobilien-Gesellschaft, die sich an anderen Immobilien-Gesellschaften beteiligt, 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 Vermögensgegenstände, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.
6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.

7. 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-Gesellschaften 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 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 Erbbaurechts 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 Erbbaurechts gilt insoweit als Neubestellung.

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.

### **Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften 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 bzw. Ausfälle von Nutzungsentgelten, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand bzw. der Zustand des Bauwerks 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.

Bei dem Erwerb von Nießbrauchrechten an Grundstücken, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, kann, je nach Inhalt des Nießbrauchrechtes und Art der zu erfüllenden öffentlichen Aufgabe, möglicherweise das Risiko bestehen, dass der Ertrag nicht den Kalkulationen entspricht. Auch besteht das Risiko einer nur eingeschränkten Fungibilität bzw. Drittverwendungsfähigkeit.

- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Hochwasser, Überschwemmung, Erdbeben) werden international durch Versicherungen abgesichert, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist und entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind.
- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- oder Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich 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, Asbestebauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls beispielsweise durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich je nach Ausgestaltung der entsprechenden Verträge gegenüber dem Immobilienerwerb zusätzliche Risiken, z. B. Insolvenzrisiken, Risiken 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. Diese Risiken können sowohl zu einer Senkung des Immobilienwertes als auch zu zusätzlichen Kosten für das Sondervermögen sowie zum Ausbleiben von Erträgen führen.
- Immobilien und sonstige Bauwerke können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und 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 Steuersystematik, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen und ggf. Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferpreises bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Des Weiteren bestehen Währungsrisiken, die jedoch über eine anteilige Fremdfinanzierung in Landeswährung sowie zusätzlich über Kurssicherungsinstrumente eingegrenzt werden sollen.
- Bei Veräußerung einer Immobilie bzw. eines Nießbrauchrechtes 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. Gültig ab 01.07.2009: Diese Risiken erhöhen sich zusätzlich entsprechend, wenn die Immobilien-Gesellschaft sich ihrerseits wiederum unmittelbar oder mittelbar an einer oder mehreren anderen Immobilien-Gesellschaften beteiligt.

- 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 in der Regel im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen gegebenenfalls 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 häufig bei Inlandsakquisitionen zu finden ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert jedoch die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, 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 (siehe Seite 91), steigt somit.

- Bei Investitionen in fremder Währung bestehen Währungskursrisiken. Gesetzlich zulässig sind solche Risiken in Höhe von maximal 30 % des Wertes des Sondervermögens. Diese Risiken können sich in einer Verschlechterung des Kurses der Fremdwährung gegenüber der Währung des Sondervermögens manifestieren und so zu einer Senkung des Wertes des Sondervermögens führen. Soweit dies für angemessen erachtet wird, werden diese Risiken z. B. im Wege der Kreditaufnahme in Fremdwährung abgesichert.
- 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 Immobilien anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinn-

gemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilien mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d. h., das Grundstück lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

## 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 vergleichbare Anteile 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 Immobilienerwerbsverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Grundstücken 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 zwölf 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 EUR und 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 Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Absatz 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 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 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 eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen anlegen:

- von ein und derselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Einlagen bei dieser Einrichtung,

- Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem 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 Anrechnungsbeträge von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten eines Emittenten auf die vorstehend genannten Grenzen können durch den Einsatz von marktgegenläufigen Derivaten, welche Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten zum Basiswert haben, reduziert werden. Das bedeutet, dass für Rechnung des Sondervermögens auch über die vorgenannten Grenzen hinaus Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente eines Ausstellers erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Ausstellerrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen, Schundscheindarlehen und Geldmarktinstrumente 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 Wertent-

wicklungsquelle 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 § 11 Abs. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

## Derivate zu Absicherungszwecken

1. 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 f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren 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 in Frage.

## 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, sodass 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 Geschäftes.

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 Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwai-

ge 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

- Zins-,
- Währungs-,
- Credit-Default-Swapgeschäfte

abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Vermögensgegenstände 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 Finanzinstrumente 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 % 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 Immobilie 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 eventuellen 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 solchen Geschäften 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 Termingeschäften 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 zustande gekommenen Kontrakt richten und weit über dem ursprünglichen Einsatz in Gestalt des für das 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 für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken oder
- 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 entweder durch Ablauf der Frist 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, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, lauten 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-Darlehens-

nehmers 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 Anteilhaber 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 zwölf 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 sogenannter 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 EUROPA“ 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 Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Die Kapitalanlagegesellschaft hat Kenntnis davon, dass die Anteile dennoch auch in folgenden Märkten gehandelt werden:

Börse Hamburg  
Börse Berlin  
Börse Frankfurt  
Börse München  
Börse Stuttgart  
Börse Düsseldorf

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

Der dem Börsenhandel oder 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 ein solcher Marktpreis von dem ermittelten Anteilspreis abweichen.

## Verwaltungs- und sonstige Kosten

Die Kapitalanlagegesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,65 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird (§ 12 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.

Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, bebaut, umgebaut oder veräußert, so kann die Kapitalanlagegesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,0 % der Gegenleistung bzw. des Bauaufwandes beanspruchen. Der Kapitalanlagegesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.

Diese Regelung gilt auch entsprechend für die von der Kapitalanlagegesellschaft 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 (§ 12 Absatz 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 zu Lasten des Sondervermögens:

- im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern).
- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten (Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung berechtigt erscheinender, dem Verkaufsprospekt 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 die Erstellung und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. Kosten der Bekanntmachung geänderter Vertragsbedingungen sowie der Ausschüttungen 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;
- ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;
- ggf. Kosten für die Ertragsschein-Bogenerneuerung
- im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehenden Steuern.

Die vorstehenden Kostenregelungen sowie die Regelungen zur Aufwandserstattung gelten auch entsprechend für die von der Kapitalanlagegesellschaft 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 (§ 12 Absatz 5 der „Besonderen Vertragsbedingungen“).

Hinsichtlich der vorstehenden Regelungen zur Aufwandserstattung können anstelle einer anteiligen, der Beteiligungsquote der Kapitalanlagegesellschaft entsprechenden Beteiligung an Aufwendungen fondsspezifische Kosten, die aus der Stellung als Gesellschafter erwachsen, vollumfänglich zu Lasten des Sondervermögens gehen (§ 12 Absatz 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 Aufwandserstattungen 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 kann neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet werden.

Beim Erwerb oder der Rückgabe von Investmentanteilen wird die Kapitalanlagegesellschaft dem Sondervermögen derzeit keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Im Jahres- und Halbjahresbericht 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 Investment-Gesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet wurde.

## 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 „Besondere 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 (Brokerresearch, 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 Aufwandserstattungen 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 Anteilscheine lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft. Sie sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Mit der Übertragung eines Anteilscheins gehen auch die darin verbrieften Rechte über.

Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

## Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteilscheine können bei der Kapitalanlagegesellschaft erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht.

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

## Rücknahme von Anteilen

Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteilscheine durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags verlangen. Rücknahmestelle ist die Depotbank. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteilscheine zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (siehe Seite 91) 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 aufgenommenen 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 zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf 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 einer Immobilie mit einem Erbbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert der Immobilie neu festzustellen.

## Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien bzw. der Nießbrauchrechte zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend sind der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde zu legen. Spätestens alle zwölf 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 Wertpapierdarlehen

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 EUR 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 und Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,5 % des Anteilwertes. Der Kapitalanlagegesellschaft steht es frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen (vgl. § 11 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“).

Derzeit wird der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0 % des Anteilwertes berechnet.

Aus dem Ausgabeaufschlag können Vertriebs- und Vertriebsfolgeprovisionen an die Vertriebspartner abgeführt werden. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalanlagegesellschaft und Dritter verwendet. Der Ausgabeaufschlag dient derzeit unter anderem der Vergütung von Vertriebspartnern für deren Dienstleistungen beim Verkauf der Anteile sowie der Beratung und Betreuung von Anlegern.

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

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

## 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, können zusätzliche Kosten anfallen.

## Rücknahmeaussetzung

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

gen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anteilinhaber 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 Kapitalanlagegesellschaft 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 sowie die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rücknahmepreis ausgezahlt.

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, bleibt es 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 Anteilinhaber, 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, längstens jedoch ein Jahr nach Vorlage des Anteiles 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 Kapitalanlagegesellschaft 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 sowie die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rücknahmepreis 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 sogenanntes „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkaufo oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, den der Anteilerwerber 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 Ertragsrechnung eingestellt wird. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufenden 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 so 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 gegen Einreichung des aufgerufenen Ertragsscheins bei den in den Ausschüttungsbesanntmachungen genannten Zahlstellen.

## Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem 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.

## Kurzanlagen 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 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 Prozent (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), so dass 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 Prozent. 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 Prozent 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.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 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 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- € bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- € 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 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 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, so dass 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 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 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 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

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

### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 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 10 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 10 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 Prozent (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 1.1.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1.1.2009 eingegangen wurde.

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 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25

Prozent. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1.1.2009 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, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 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 (sog. genannter besitzzeitanteiler Immobiliengewinn).

Die Ka veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes 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>2)</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 Doppelbe-

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

steuerungsabkommen 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 10 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 Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahres-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, 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>3)</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 Prozent (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.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1.1.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1.1.2009 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 vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)**

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<sup>4)</sup>. Von Einzelunternehmern sind diese Erträge zu 60 Prozent zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

<sup>3)</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

<sup>4)</sup> 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent 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 Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen 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 so genannte 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 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 (so genannter Immobiliengewinn).

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

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem steuerfrei<sup>5)</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 (so genannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 Prozent zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes 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 bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Er-

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

stattung 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 Prozent 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 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 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 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 Prozent (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 Prozent des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils

als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen 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 § 40h InvG, 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) 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, EU-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EU-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 Prozent der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 Prozent 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 Rates 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 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 Prozent 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 Prozent 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 Prozent-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 Prozent-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.

## 3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen DEGI Global Business nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 Prozent oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 Prozent des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen DEGI Global Business zum 1. Januar eine Quote von 1 Prozent erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.<sup>1)</sup>

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 Prozent betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 Prozent oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

### 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

<sup>1)</sup> An: Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Abteilung Taxation, Bettinastraße 53–55, 60325 Frankfurt am Main.

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.

## 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

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

1. Die Jahres- und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. September.
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 des Sondervermögens zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung des Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs 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 Anteilinhaber auszahlt.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu kündigen, wenn der Wert des Sondervermögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens 150 Mio. EUR beträgt.

## Verfahren bei Auflösung des 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 Anteilinhaber 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 EUROPA 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 Sondervermögens DEGI EUROPA 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 werden noch folgende Publikums-Sondervermögen verwaltet,

die nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes sind:

DEGI INTERNATIONAL  
DEGI GLOBAL BUSINESS  
DEGI GERMAN BUSINESS  
ECT GPROP 1

Außerdem werden neun Spezialfonds verwaltet.

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.

# Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz

---

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.

# Änderung der Allgemeinen Vertragsbedingungen sowie der Besonderen Vertragsbedingungen

zum 1. Januar 2009 und zum 1. Juli 2009

Änderung der Allgemeinen Vertragsbedingungen der von der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH verwalteten Immobilien-Publikums-Sondervermögen sowie der Besonderen Vertragsbedingungen des Immobilien-Sondervermögens DEGI EUROPA zum 1. Januar 2009 sowie einer weiteren Änderung der Besonderen Vertragsbedingungen hinsichtlich der Anlagepolitik sowie der Kostenregelungen zum 1. Juli 2009.

## Erläuterungen zu den Änderungen der Allgemeinen Vertragsbedingungen und der Besonderen Vertragsbedingungen

Am 27. Dezember 2007 ist das Investmentänderungsgesetz in Kraft getreten, das in der Hauptsache die Änderung des Investmentgesetzes (InvG) zum Inhalt hatte. Die Änderungen des Investmentgesetzes betreffen in erster Linie die Allgemeinen Regelungen für Kapitalanlagegesellschaften sowie im Hinblick auf Immobilien-Sondervermögen die Regelungen zur Bewertung sowie die Erweiterung von Anlagemöglichkeiten.

Die Kapitalanlagegesellschaften sind verpflichtet, die Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen der von ihnen verwalteten Sondervermögen an die Anforderungen des novellierten Investmentgesetzes anzupassen. Gleichzeitig wurde ihnen auch die Möglichkeit eröffnet, durch Änderung der Besonderen Vertragsbedingungen von den neuen Regelungen des Investmentgesetzes Gebrauch zu machen.

Wir haben die Änderung des Investmentgesetzes zum Anlass genommen, die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Immobilien-Sondervermögen und die Besonderen Vertragsbedingungen des Immobilien-Sondervermögens DEGI EUROPA inhaltlich und redaktionell zu überarbeiten und an die neuen gesetzlichen Regelungen anzupassen sowie von den neu eröffneten Möglichkeiten Gebrauch zu machen.

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen der von der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH verwalteten Immobilien-Publikums-Sondervermögen sowie die Besonderen Vertragsbedingungen des von der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, Frankfurt am Main, verwalteten Immobilien-Sondervermögens DEGI EUROPA wurden mit Genehmigungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 10.4.2008, vom 2.7.2008 sowie vom 16.7.2008 geändert. Die Änderungen treten zum 1.1.2009 in Kraft.

Des Weiteren erfolgt eine zusätzliche Änderung der Besonderen Vertragsbedingungen, die Anlagepolitik und die Kostenregelung betreffend, die ebenfalls mit Datum vom 10.4.2008 bzw. 16.7.2008 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wurde und zum 1.7.2009 in Kraft tritt.

Nachstehend sind die wesentlichen Änderungen erläutert:

Es erfolgten redaktionelle Änderungen. So wurden insbesondere diverse, für alle Sondervermögen gültige Regelungen aus den Besonderen Vertragsbedingungen herausgenommen und in die Allgemeinen Vertragsbedingungen eingefügt, bereits bestehende gesetzliche Vorgaben nunmehr in den Vertragsbedingungen explizit ergänzt und Bezeichnungen angepasst. Auch wurde die Zulässigkeit von Kreditaufnahmen nunmehr separat geregelt.

Die diversen inhaltlichen Änderungen ergeben sich hauptsächlich aus den Allgemeinen Vertragsbedingungen, haben aber auch Auswirkungen auf die Besonderen Vertragsbedingungen:

1. Die Vorschriften zur Immobilienbewertung haben sich geändert. So erfolgt die Immobilienbewertung beim Ankauf einer Immobilie nicht mehr durch einen Sachverständigenausschuss, sondern durch einen einzelnen, von den Sachverständigenausschüssen unabhängigen Gutachter. Die Sachverständigenausschüsse führen weiterhin die jährliche Bewertung des Immobilienbestandes durch.
2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nach § 68 InvG werden nicht mehr auf die Anlagegrenze von 49 % angerechnet, wenn die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens zu 100 % an der Immobilien-Gesellschaft beteiligt ist. Daneben wird die Anlagegrenze für Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften von 20 % auf 30 % angehoben. Hierdurch werden die Möglichkeiten zur Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften nicht unerheblich erweitert, was insbesondere für im Ausland investierende Sondervermögen von Vorteil ist. Das Gleiche gilt auch hinsichtlich der Abschaffung der Maximalgrenze von drei Immobilien für eine Immobilien-Gesellschaft.
3. Hinsichtlich der Liquiditätsanlage besteht nunmehr zusätzlich die Möglichkeit, Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen zu erwerben. Hierdurch kann eine größere Diversifizierung des Liquiditätsportfolios erfolgen.
4. Die Jahresberichte müssen nunmehr spätestens vier Monate nach Ende des Geschäftsjahres veröffentlicht werden statt vorher drei Monate.
5. Änderungen der Vertragsbedingungen können nunmehr bereits am Tag nach der Veröffentlichung der Änderung in Kraft treten statt bisher nach drei Monaten, bei Änderungen der Anlagepolitik oder der Kostenregelungen beträgt diese Frist nunmehr sechs Monate statt bisher 13 Monate.
6. Um die Ausrichtung des DEGI EUROPA auf europäische Immobilien noch stärker als bisher zu manifestieren, wurden die zulässigen Investitionsstaaten der Anlage zu § 2 Abs. 2 auf in Europa belegene Staaten beschränkt. Innerhalb dieser Staaten wurden die zulässigen Investitionsstaaten um die Russische Föderation (15 %) erweitert.

---

7. Die Änderung der Besonderen Vertragsbedingungen, die zum 1. Juli 2009 in Kraft treten, betrifft die Einführung der Möglichkeit, dass Immobilien-Sondervermögen auch in Immobilien-Gesellschaften investieren dürfen, die ihrerseits wiederum in weitere Immobilien-Gesellschaften investieren, auch mehrstöckige Immobilien-Gesellschaften oder Immobilien-Holding-Gesellschaften genannt.

Diese Erweiterung der zulässigen Anlagegegenstände ermöglicht es insbesondere im Ausland anlegenden Sondervermögen weitere Immobilienmärkte zu erschließen und damit eine größere Diversifizierung des Immobilienportfolios zu erreichen.

Die Änderungen sind jeweils im Nachfolgenden durch Unterstreichung kenntlich gemacht.

# Allgemeine Vertragsbedingungen

## ab 1. Januar 2009

---

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, 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 hieraus sich 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.
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.

- 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 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 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.
- Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 62 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.
- Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar zu halten.

## § 7 Wertpapier-Darlehen

- Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpa-

pier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert 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 Sondervermögens nicht übersteigt.

- Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesellschaft 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.
- Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung 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

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

## § 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

- Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Kapitalanlagegesellschaft für gemeinschaftliche 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 Verwaltungsvergütung, 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 hinzurechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilwerbers 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 Abrechnungsstichtag 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 (bei Ablauf des Geschäftsjahres vor dem 1. Januar 2009: spätestens drei Monate) 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 Übertragungs-

stichtag 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 Millionen Euro 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 zu Lasten 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 tre-

ten – 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

## ab 1. Juli 2009

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, Frankfurt am Main, (nachstehend „Gesellschaft“ genannt), für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen DEGI EUROPA.

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 Buchstabens 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 Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstabens 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 einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehalten werden, 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 regionale Streuung und eine Mischung von Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken verschiedener Größenordnungen anstreben, soweit sie dies im Interesse der Anteilinhaber für geboten hält.

#### § 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,
  - 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 Absatz 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 die Belastungen eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Grundstückes für das Sondervermögen ermöglichen oder wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermeiden.

#### § 5 Höchstliquidität

2. 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, 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.
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 zuordenbaren 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.

### **ANTEILSCHEINE, AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND KOSTEN**

#### **§ 10 Anteilscheine**

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Anteilscheinen verbrieft.

#### **§ 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis**

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,5 % des Anteilwertes. Der Gesellschaft steht es frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
2. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

#### **§ 12 Kosten**

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,65 % 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. des Bauaufwandes 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. Der Depotbank steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu erheben.
4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten 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 (Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung berechtigt erscheinender dem Sondervermögen zuzuordnende Rechtsansprüche sowie für die Abwehr unberechtigt erscheinender auf das Sondervermögen bezogener Forderungen));
  - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
  - d) bankübliche Depotgebühren;

- e) Kosten des Sachverständigenausschusses und anderer Sachverständiger;
  - f) Kosten für die Erstellung und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
  - g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. Kosten der Bekanntmachung geänderter Vertragsbedingungen sowie der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
  - h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft; sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
  - i) ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;
  - j) ggf. Kosten für die Ertragsschein-Bogenerneuerung;
  - l) 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 billigen Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgliedert ausgewiesen.

## 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 Wiederranlage im Sondervermögen bestimmt werden.
6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts gegen Vorlage des aufgerufenen Ertragsscheines bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen.

### § 14 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September.

### § 15 Anteile

Die Rechte der Anleger aus den Globalurkunden mit der ursprünglichen Namensbezeichnung GRUNDWERT-FONDS bleiben unberührt. Diese Globalurkunden besitzen weiterhin Gültigkeit.

---

## 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 EUROPA erworben werden dürfen.

| <b>Staat</b>         | <b>Erwerb bis zu % des Wertes des<br/>Sondervermögens</b> |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Europa</b>        |                                                           |
| Monaco               | 20 %                                                      |
| Schweiz              | 44 %                                                      |
| Türkei               | 20 %                                                      |
| Russische Föderation | 15 %                                                      |

# 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 Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (vormals DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH) 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 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.

# Gremien und Eigenkapitalausstattung

---

## Kapitalanlagegesellschaft

Aberdeen Immobilien  
Kapitalanlagegesellschaft mbH  
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-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de)

Handelsregister: HRB 12759  
Amtsgericht Frankfurt am Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
per 30. September 2011:  
10.300.000,00 EUR

Haftendes Eigenkapital  
per 30. September 2011:  
15.076.726,53 EUR  
(Stammkapital und offene Rücklagen)

Gründung: 23. Oktober 1972

## Gesellschafter

Aberdeen Asset Management Deutschland AG,  
Frankfurt am Main (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 2011:  
8.642 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital gemäß § 10 KWG  
per 31. Dezember 2011:  
26.011 Mio. EUR

## Aufsichtsrat

Nico Tates  
Vorsitzender  
Head of Direct Property Continental Europe der  
Aberdeen Asset Management PLC, London

Andrew Smith  
Stellvertretender Vorsitzender  
Global Head of Property der  
Aberdeen Asset Management PLC, London

Rüdiger Päsler  
Rechtsanwalt, Hamburg

## Geschäftsführung

Michael Determann  
Sprecher der Geschäftsführung  
Mitglied des Vorstandes der Aberdeen Asset Management Deutschland AG,  
Frankfurt am Main  
Geschäftsführer der Aberdeen Property Investors Deutschland GmbH,  
Frankfurt am Main  
Mitglied des Sachverständigenausschusses der  
Pfungstädter Brauerei Hildebrand GmbH & Co. KG

Fabian Klingler  
Mitglied des Vorstandes der Aberdeen Asset Management Deutschland AG,  
Frankfurt am Main (seit 14. November 2012)  
Geschäftsführer der Aberdeen Property Investors Deutschland GmbH,  
Frankfurt am Main

Dr. Hartmut Leser (bis 30. November 2012)  
Vorsitzender des Vorstandes der Aberdeen Asset Management Deutschland  
AG, Frankfurt am Main

## Abschlussprüfer

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Frankfurt am Main

---

## Sachverständigenausschuss

### Ausschuss A

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

### Ausschuss B

Dipl.-Kfr., Dipl.-SV Anke Stoll MRICS

Chartered Surveyor

Vorsitzende

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten,  
Hamburg

Dipl.-Ing. Peter Hihn (VDI)

Ass. Member of Appraisal Institute Chicago/USA

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten für Grundstücke und Gebäude,  
Stuttgart

Dipl.-Ing. (FH) Bernd Astl

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

### Ausschuss C

Dipl.-Ing. Jens Faupel

Vorsitzender

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten,  
Hamburg

Dipl.-Ing. Thomas Kraft MBA

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

Dipl.-Ing. Michael Schlarb

Chartered Surveyor

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

**Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**

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-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de)