

Häufig gestellte Fragen unserer Anleger zum DEGI EUROPA und DEGI INTERNATIONAL

Stand 10. August 2010

» Grundsätzliche Fragen zur Aussetzung der Rücknahme bzw. Ausgabe von Anteilen

Wie lange ist die Rücknahme von Anteilen ausgesetzt?

Die Anteilscheinrücknahme ist für den **DEGI EUROPA** bis 30. Oktober 2010 ausgesetzt. Für den **DEGI INTERNATIONAL** ist die Anteilscheinrücknahme vorerst bis 16. November 2010 ausgesetzt. Von einer Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme beim DEGI INTERNATIONAL in 2010 kann derzeit nicht ausgegangen werden. Mit Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme soll auch die Ausgabe von Anteilscheinen wieder möglich sein.

Wie wirkt sich die Aussetzung der Rücknahme/Ausgabe auf den Anteilpreis aus?

Die Rücknahmeaussetzung selbst wirkt sich buchhalterisch nicht auf den Wert des Fondsvermögens aus. Stärkere negative und positive Veränderungen des Anteilpreises resultieren aus z.B. marktbedingten Wertänderungen der direkt gehaltenen Immobilien bzw. über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien und Liquiditätsanlagen. Darauf hat die Aussetzung der Rücknahme bzw. Ausgabe von Anteilen keinen Einfluss.

Warum dauert es so lange, bis die Rücknahmeaussetzung endet?

Für die Fonds können Anteile erst wieder zurückgenommen werden, wenn die Liquidität des jeweiligen Fonds ausreicht. Das ist derzeit noch nicht der Fall. Da ein Großteil der Mittel in Immobilien angelegt ist, müssen erst entsprechende Verkäufe stattfinden. In der aktuellen Marktsituation nimmt das einige Zeit in Anspruch, zumal die Immobilien zu angemessenen Preisen veräußert werden sollen. Erste Verkäufe wurden bereits realisiert. Für den DEGI EUROPA sind mehrere großvolumige Objektverkäufe in den nächsten Monaten geplant. Für den DEGI INTERNATIONAL sind ebenfalls Objektverkäufe in den nächsten Monaten und im 1. Halbjahr 2011

Seite 1 von 6

geplant. Eine Erhöhung der Kreditquoten zur Öffnung der Fonds ist nicht vorgesehen.

Warum wurde die Rücknahme überhaupt ausgesetzt?

Ende des Jahres 2008 – nach der Lehman-Pleite und dem Ausbruch der weltweiten Finanzkrise – haben viele große Kapitalsammelstellen ihre Bestände an Offenen Immobilienfonds zurückgegeben, um sich Liquidität zu sichern. Die Bedienung der Rückgaben reduzierte die Liquidität einiger Fonds weit über das gewöhnliche Maß hinaus. Einer ganzen Reihe von Fonds blieb nichts anderes übrig, als die Anteilscheinrücknahme auszusetzen. (Das Investmentgesetz schreibt vor, dass die Rücknahme auszusetzen ist, wenn die Mittel zur Sicherung einer ordnungsgemäßen laufende Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen.)

Was ist denn die rechtliche Grundlage für die Rücknahmeaussetzung?

Grundlage für diese Entscheidung ist der Beschluss der Geschäftsführung der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH gemäß § 81 Investmentgesetz in Verbindung mit § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen.

Bekomme ich mein Geld zurück?

Offene Immobilienfonds sind als sog. Sondervermögen besonders geschützt. Sie werden getrennt vom Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet, so dass selbst im Falle, dass die Gesellschaft in wirtschaftliche Schieflage geriete, die Sondervermögen nicht betroffen wären. Allerdings unterliegen Offene Immobilienfonds wie alle Investmentfonds gewissen Risiken, wozu mögliche Wertverluste der Investments (im Wesentlichen Immobilien) zählen. (Siehe auch das Kapitel „Wertentwicklung“.)

Wie können sich Anleger informieren?

Informationen zu den Produkten erhalten Sie im Internet unter www.aberdeen-immobilien.de und bei ihrem Anlageberater. Der Zeitpunkt der Wiedereröffnung (Bedienung von Anteilscheinrückgaben) wird zeitnah über die Homepage www.aberdeen-immobilien.de bekannt gemacht, sobald dies Aberdeen Immobilien möglich ist.

Aberdeen Immobilien steht seinen Anlegern von Montag bis Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr unter 069-768072-100 telefonisch zur Verfügung (Hinweis: Anrufe

sind gebührenpflichtig, die tatsächlichen Kosten hängen von den für Sie geltenden Tarifanforderungen ab.)

Für Anfragen per E-Mail können Anleger info.germany@aberdeen-asset.com nutzen.

» Fragen zum Depot

Wie wird mit Kauf- bzw. Verkaufsaufträgen verfahren?

Kauf- bzw. Verkaufsaufträge können nur von dem jeweiligen depotführenden Institut bearbeitet werden. Aberdeen Immobilien kann diese Aufträge nicht entgegennehmen, da die Gesellschaft keine Depots verwaltet. Kauf- bzw. Verkaufsaufträge werden grundsätzlich erst nach Wiedereröffnung des Fonds entgegengenommen, wobei maßgeblich die Geschäftsbeziehung zwischen Anleger und depotführendem Institut ist.

Können Anteile dennoch verkauft werden?

Der Verkauf von Anteilen ist auch während der Rücknahmeaussetzung grundsätzlich über Wertpapierbörsen möglich. Dabei handelt es sich nicht um eine Rückgabe der Anteile zum Rücknahmepreis – der börsentäglich auf www.aberdeen-immobilien.de veröffentlicht wird. Informationen zu den Chancen und Risiken eines Kaufs oder Verkaufs von Anteilen über eine Börse erhalten Anleger bei ihrem Anlageberater.

» Wertentwicklung und Immobilienbewertung

Warum werden die Immobilien des DEGI EUROPA und DEGI INTERNATIONAL weiter abgewertet? Bzw. warum summiert sich diese Abwertung auf insgesamt $-15,9\%^{1)}$ beim DEGI EUROPA und auf $-7,9\%^{1)}$ beim DEGI INTERNATIONAL Negativrendite per Ende Juli 2010?

Die Immobilien werden entsprechend dem Investmentgesetz in einem jährlichen Rhythmus begutachtet, soweit sich wesentliche Bewertungsfaktoren geändert haben, lassen wir die Immobilien auch außerordentlich bewerten. Dabei wurden einige Immobilien von den unabhängigen Sachverständigen niedriger bewertet als

bei der vorhergehenden Begutachtung unter Berücksichtigung von Marktsituation und objektspezifischen Veränderungen. Die starken negativen Wertänderungen sind in erster Linie auf steigende Liegenschaftszinsen und Anpassungen der marktüblich erzielbaren Mieten zurückzuführen.

Der erforderliche Aufbau von Rückstellungen für Veräußerungsgewinnsteuern erfolgt bis zur Wiedereröffnung der Fonds und wirkt sich ebenfalls auf den Anteilwert aus.

1) 1-Jahres-Rendite zum 31. Juli 2010 nach Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: $\text{Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)}$. Die Berechnung nach BVI-Methode dient der Vergleichbarkeit; individuelle Faktoren des Fonds oder Anlegers wie etwa die steuerlichen Belange der Anlage (z. B. Einkommensteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) werden nicht berücksichtigt.

Warum bewerten Sie die Immobilien gerade jetzt neu?

Die Bewertungen erfolgen grundsätzlich turnusgemäß, bei außerordentlichen Bewertungen haben sich wesentliche Bewertungsfaktoren seit der letzten Bewertung so geändert, dass der bisherige Wert daraufhin überprüft werden musste, ob er nach wie vor als sachgerecht anzusehen ist.

Warum sinkt der Anteilpreis immer mal wieder?

Maßgeblich für die Höhe des Anteilwerts bzw. Anteilpreises ist der Wert des Fondsvermögens, im Wesentlichen also das Immobilienvermögen. Der Wert der Immobilien wird von unabhängigen Sachverständigen (Gutachtern) ermittelt. Dies geschieht grundsätzlich einmal im Jahr, wobei die Bewertungen der Immobilien über 12 Monate verteilt sind.

Die Gutachter können den Verkehrswert einer Immobilie – also den Wert, den sie bei einem geordneten Verkauf auf dem Markt erzielen würde – je nach Vermietungsstand, Zustand des Gebäudes, Entwicklung des Standorts und anderen maßgeblichen Faktoren höher oder niedriger ansetzen oder auch unverändert lassen. Darin sind die Gutachter unabhängig von der Fondsgesellschaft.

Wird der Verkehrswert einer Immobilie niedriger ausgewiesen, verringert sich dementsprechend das Fondsvermögen. Dadurch sinkt der Wert des einzelnen Anteils. Wird umgekehrt eine Immobilie durch den Sachverständigenausschuss höher bewertet, dann steigt das Fondsvermögen und entsprechend der Anteilwert.

Welche Immobilien werden innerhalb des Portfolios neu bewertet?

Die Immobilien werden laufend bewertet.

Um wie viel Prozent werden die Immobilien abgewertet?

Dazu gibt es keine pauschale Antwort. Die Immobilien werden von den unabhängigen Sachverständigen je nach Zustand und Vermietungssituation des einzelnen Objekts, den Rahmenbedingungen des Landes und insbesondere auch der Mikromärkte bewertet. Die durchschnittliche Wertänderung seit Anfang November 2009 bis Ende Juli 2010 beträgt beim DEGI INTERNATIONAL ca. -9% bezogen auf die vorherigen Verkehrswerte. Für den DEGI EUROPA beträgt die durchschnittliche Wertänderung seit Anfang November 2009 bis Ende Juli 2010 ca. -11% bezogen auf die vorherigen Verkehrswerte. Der Einfluss auf die Performance des Fonds hängt dabei natürlich von dem jeweiligen Volumen eines Objekts ab.

Kommen noch weitere Abwertungen von Fondsimmobilen?

Die aktuelle Wirtschaftssituation kann auch Auswirkungen auf den Verkehrswert hochwertiger, gut vermieteter Immobilien in guten Standorten haben. In Zeiten allgemeiner wirtschaftlicher Erholung sind aber auch positive Wertentwicklungen möglich. Im Vergleich zu anderen Anlageformen sind die Wertschwankungen bei Offenen Immobilienfonds jedoch im langfristigen Vergleich eher als moderat zu bewerten.

Wieso sind die Börsenkurse viel niedriger als der Anteilwert?

Börsenkurse kommen durch Angebot und Nachfrage zustande. Sie sind nicht an das Fondsvermögen, das die Kapitalanlagegesellschaft ermittelt, gekoppelt.

Wie viele Objekte wurden im laufenden Kalenderjahr neu bewertet, wie groß war ihr Anteil am gesamten Immobilienvermögen vor der Neubewertung?

Seit dem 01. Januar 2010 bis zum 31. Juli 2010 wurden im DEGI EUROPA 16 Objekte bewertet. Hiervon wurde ein Objekt zweimal bewertet. Dies entspricht ca. 80% des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2009.

Seit dem 01. Januar 2010 bis zum 31. Juli 2010 wurden im DEGI INTERNATIONAL 22 Objekte bewertet. Hiervon wurde ein Objekt zweimal bewertet. Dies entspricht ca. 60% des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2009.

Wie ist die aktuelle Vermietungssituation? Gibt es umsatzabhängige Mieten?

Zum 30.6.2010 weisen der DEGI EUROPA einen Vermietungsstand von 90,2% und der DEGI INTERNATIONAL von 97,3% auf. Die Vermietungssituation hat sich daher im laufenden Geschäftsjahr jeweils nicht grundlegend geändert. Umsatzabhängige Mieten bilden die Ausnahme, sie fallen daher auch nicht wirklich ins Gewicht.

Was ist der Liegenschaftszins und wie hängt er mit dem Verkehrswert zusammen?

Der Liegenschaftszins (Kapitalisierungszins) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Immobilien im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Das heißt, der Liegenschaftszins spiegelt die Verzinsung wieder, die ein Investor beim Neuankauf einer Immobilie für sein langfristig gebundenes Kapital erwartet. Er ist u.a. abhängig von der tatsächlichen Nutzung und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes, der räumlichen Lage der Immobilie und der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt.

In Deutschland werden die Liegenschaftszinssätze aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet. Insofern schlägt sich darin auch die Erwartung an die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes nieder. Bei gleichbleibendem Ertrag aus einer Immobilie bedeutet beispielsweise eine höhere Erwartung an die Verzinsung des eingesetzten Kapitals eine Reduzierung des Ertragswertes des Gebäudes und damit für den Halter in der Regel auch eine Verminderung des Verkehrswertes.

Beispiel:

Der Ertrag einer Immobilie beträgt 1 Mio. EUR p.a.. Bei einer Erwartung von 4% Verzinsung für das eingesetzte Kapital ist der erzielbare Ertrag einem potentiellen Investor dann den Einsatz von 25 Mio. EUR wert. Werden hingegen 5% Verzinsung erwartet, ist der erzielbare Ertrag nur noch den Einsatz von 20 Mio. EUR wert. Dies entspricht einem Rückgang von -20%. Je höher der Zinssatz desto weniger ist also der gleiche „Ertrag wert“

» Fragen zur Strategie

Was sind die nächsten Schritte?

Wir arbeiten intensiv daran, Immobilien zu angemessenen Preisen zu verkaufen. Über entsprechende Ergebnisse werden wir zeitnah auf unserer Homepage im Internet (www.aberdeen-immobilien.de) informieren, auch werden wir Pressemeldungen herausgeben.

Wie soll es mit dem DEGI EUROPA bzw. DEGI INTERNATIONAL weitergehen?

Wir gehen davon aus, dass ein großer Teil der Anleger auch nach einer Wiedereröffnung in den

Fonds investiert bleiben will. Deren Interessen müssen ebenso gewahrt werden wie die Interessen derer, die Anteilscheine zurückgeben wollen. Daher müssen wir bei der Auswahl der Verkaufsobjekte sehr sorgfältig darauf achten, dass das verbleibende Portfolio langfristig bestehen kann. Grundsätzlich ist es das Ziel der Fondsgesellschaft, möglichst viele zufriedene Anleger zu halten.

Werden die beiden Fonds komplett abgewickelt und liquidiert oder haben Sie bereits ein Maßnahmenpaket zur Rettung entwickelt?

Ziel ist es, beide Fonds fortzuführen. Eine Abwicklung, ist nicht angestrebt. Im Gegenteil, wir gehen davon aus, dass den Anlegern, die in den Fonds investiert bleiben wollen, langfristig konkurrenzfähige Portfolios angeboten werden können, die auch wieder Potenzial nach oben bieten können.

» Sonstige Fragen

Was ist mit der angeblichen Mündelsicherheit?

Grundsätzlich konnten beide Fonds bis zur Rücknahmeaussetzung auf Antrag durch Amtsgerichte für mündelsicher erklärt werden. Das Thema Mündelsicherheit ist derzeit gegenstandslos, da beide Publikumsfonds geschlossen sind.