

# DEGI EUROPA

## Halbjahresbericht

für den Zeitraum bis zum 31. März 2013



Niederlande,  
Hoofddorp,  
Capellalaan 65



# Auf einen Blick

## Kennzahlen DEGI EUROPA zum 31. März 2013

Kennzahlen zum Stichtag:		
Fondsvermögen (netto)	710,5	Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt	846,5	Mio. EUR
davon direkt gehalten	321,6	Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	524,9	Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	16	
davon direkt gehalten	6	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	10	
davon im Bau / Umbau befindlich / unbebaut	1	
Auslandsanteil <sup>1) 2)</sup>	91,2	%
Europa <sup>3)</sup>	91,2	%
Vermietungsquote		
am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	88,2	%
am Stichtag auf Basis der Nettosollmiete	88,3	%
durchschnittlich <sup>5)</sup>	86,1	%
Liquiditätsquote	4,5	%
Kreditquote nach § 80a Investmentgesetz (InvG)	13,9	%
Veränderungen im Berichtszeitraum:		
Ankäufe von Objekten	0	
Verkäufe von Objekten	0	
Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags- / Aufwandsausgleich) <sup>6)</sup>	0,0	Mio. EUR
Anlageerfolg <sup>7)</sup>		
für das Halbjahr <sup>6)</sup>	-3,2	%
für 1 Jahr	-7,8	%
für 3 Jahre p. a.	-11,3	%
für 5 Jahre p. a.	-6,2	%
für 10 Jahre p. a.	-1,9	%
seit Auflegung p. a.	4,5	%
Rücknahmepreis / Anteilwert	27,13	EUR
Ausgabepreis	28,49	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 30 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 ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2012 / 2013 (1. Oktober 2012 bis 31. März 2013).

<sup>7)</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 Anteilscheinabgabe 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.

Titelbild: Frankreich, Asnières-sur-Seine, 25 – 29, Quai Aulagnier, „River Plaza“

# Inhalt

---

Auf einen Blick	3	Kreditmanagement	18
Tätigkeitsbericht	5	Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung	20
Aktuelle Eckdaten	5	Zusammengefasste Vermögensaufstellung	26
Entwicklung des DEGI EUROPA	6	Immobilienverzeichnis (Vermögensaufstellung, Teil I)	30
Wirtschaftlicher Ausblick	7	Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien	36
Aussicht auf den Immobilienmarkt	7	Bestand der Liquiditätsanlagen (Vermögensaufstellung, Teil II)	37
Portfoliostruktur	9	Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Vermögensaufstellung, Teil III)	39
Vermietungssituation	14	Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln	40
Desinvestitionsstrategie	14	Gremien und Eigenkapitalausstattung	42
Fondsrendite	15		
Liquidität	15		
Risikomanagement	16		
Ausblick	16		

## 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.

Die Bemühungen, Immobilien des Fonds zu angemessenen Konditionen zu verkaufen, standen auch in der ersten Hälfte des Geschäftsjahrs 2012/2013 (1. Oktober 2012 bis 31. März 2013) im Fokus. Zwar konnte im Berichtszeitraum kein Verkaufsvertrag abgeschlossen werden, aber es fanden konkrete Gespräche über mehrere Objekte statt.

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 Halbjahres-Zeitraum (1. Oktober 2012 bis 31. März 2013) ein Anlageergebnis von  $-3,2\%$  <sup>1)</sup>.
- Im Berichtszeitraum (1. Oktober 2012 bis 31. März 2013) fanden für den DEGI EUROPA keine Immobilienveräußerungen statt. Per 31. März 2013 befanden sich 16 Immobilien im Bestand des Fonds, von denen sechs im Direkteigentum und zehn durch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten wurden.
- Das Netto-Fondsvermögen veränderte sich im Berichtszeitraum von 750,4 Mio. EUR zum 30. September 2012 auf 710,5 Mio. EUR zum 31. März 2013.
- Der Auslandsanteil belief sich zum Stichtag 31. März 2013 auf 91,2 % des Verkehrswerte-Volumens der Immobilien. 8,8 % des Verkehrswerte-Volumens waren in Deutschland investiert.
- Die Vermietungsquote des DEGI EUROPA – berechnet auf Basis der Bruttosollmiete – lag zum Stichtag bei 88,2 %, die Leerstandsquote lag somit bei 11,8 %. Die durchschnittliche Vermietungsquote im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2012/2013 (1. Oktober 2012 bis 31. März 2013) betrug 86,1 %.
- Der DEGI EUROPA wies zum 31. März 2013 eine Liquiditätsquote von 4,5 % auf.

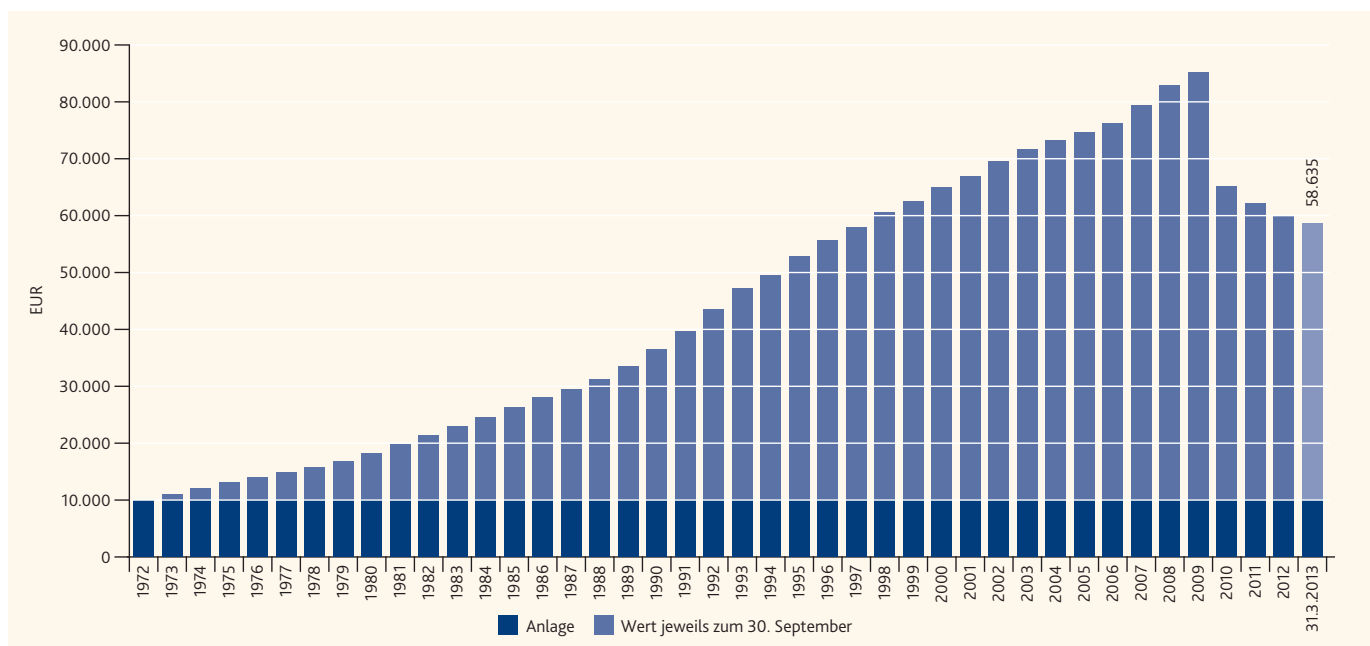
<sup>1)</sup> Berechnungsmethode: siehe Seite 3, Fußnote 7.

# Entwicklung des DEGI EUROPA

		31. März 2013	30. September 2012	30. September 2011	30. September 2010
Immobilien	Mio. EUR	321,6	343,5	740,3	965,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Mio. EUR	243,8	250,1	223,8	321,2
Liquiditätsanlagen	Mio. EUR	32,0	90,5	129,4	431,7
Sonstige Vermögensgegenstände	Mio. EUR	224,1	198,5	198,1	178,9
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	Mio. EUR	-111,0	-132,2	-376,0	-615,7
Fondsvermögen (netto)	Mio. EUR	710,5	750,4	915,6	1.281,9
Anteilumlauf	Mio. Stück	26,2	26,2	26,2	26,2
Ausgabepreis	EUR	28,49	30,08	36,71	51,43
Anteilwert / Rücknahmepreis	EUR	27,13	28,65	34,96	48,98
Ausschüttung je Anteil	EUR	-	0,6000	3,0000	9,7000
Tag der Ausschüttung		-	25. Januar 2013	26. Januar 2012	24. Januar 2011
Ertragsschein-Nr.		-	42 <sup>2)</sup>	40 <sup>1)</sup>	38

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 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 Auszahlung.

## Anlageerfolg DEGI EUROPA zum 31. März 2013 <sup>1)</sup>

	kumuliert	durchschnittlich p. a.
	in %	in %
1/2 Jahr	-3,2	-
1 Jahr	-7,8	-7,8
3 Jahre	-30,2	-11,3
5 Jahre	-27,4	-6,2
10 Jahre	-17,4	-1,9
15 Jahre	0,2	0,0
20 Jahre	31,6	1,4
25 Jahre	95,0	2,7
30 Jahre	169,1	3,4
35 Jahre	285,7	3,9
seit Auflegung	486,3	4,5

<sup>1)</sup> Berechnungsmethode: siehe Seite 3, Fußnote 7.

## Wirtschaftlicher Ausblick

Die negativen Auswirkungen der öffentlichen und privaten Sparmaßnahmen in den Ländern der Europäischen Union haben spürbare Effekte auf die Entwicklung der Wirtschaft. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im Verlauf des vergangenen Jahres real um 0,6 % gesunken ist, deuten die Frühindikatoren im April auf eine Fortsetzung dieser Entwicklung hin.

Nachdem es der EZB bzw. deren Präsidenten Mario Draghi im Sommer 2012 gelungen war, die Finanzmärkte zu beruhigen, haben die Ereignisse in Zypern und Italien gezeigt, dass die Finanz- und Schuldenkrise immer noch weit von einer endgültigen Lösung entfernt ist. Wir erwarten zwar nicht, dass die in Zypern erfolgte Einbeziehung der privaten Anleger in die Rettungsmaßnahmen ein Beispiel für andere Länder ist. Dennoch dürfte dies zu einer Verstärkung der Kapitalabflüsse von Süd- nach Mittel- und Nordeuropa geführt haben.

Schwerwiegender sind nach wie vor die Probleme in den deutlich größeren Volkswirtschaften Italiens, Portugals und Spaniens. Vor allem Spanien kommt bei der Sanierung der öffentlichen Haushalte und der Banken nur sehr langsam voran. Auch die anhaltend hohe Belastung der Bevölkerung und der daraus resultierende Druck auf die Politik zeigen, dass die Reformprozesse nur langsam durchgeführt werden können und eine Normalisierung der Wirtschaft in weiter Zukunft liegt.

Insgesamt ist die Stimmung auf den Kapitalmärkten aber nach wie vor positiv und Befürchtungen hinsichtlich schwerwiegender Ereignisse, wie dem Austritt eines oder mehrerer Länder aus der Eurozone, gering. Dies spiegelt sich in den weiterhin rückläufigen Renditen für Staatsanleihen aus den Ländern an der europäischen Peripherie wider.

Für die europäische Wirtschaft wird es auch in den nächsten Monaten von zentraler Bedeutung sein, dass die positive Grundstimmung auf den Kapitalmärkten anhält und die Politik weiterhin durch sensibles Vorgehen das grundsätzlich bestehende Vertrauen in die Reformprozesse unterstützt.

## Aussicht auf den Immobilienmarkt

Die Spitzenrenditen und Kapitalwerte in Nordeuropa und vor allem Deutschland sind im ersten Quartal 2013 stabil oder steigen teilweise, während die Mieten und Kapitalwerte von Non-Core-Objekten teilweise sinken. Vor allem in Südeuropa ist ein weiterer Rückgang der Mieten und Kapitalwerte auch im Segment der Core-Objekte zu beobachten.

Das europaweite Investmentvolumen ist auch 2012 in etwa auf Vorjahresniveau geblieben mit einem deutlichen Fokus auf Core-Objekten in den wirtschaftlich starken Ländern. Der Anteil der grenzübergreifenden Investments ist angestiegen und wird vor allem durch Staatsfonds getrieben, die sich auf „Trophy“-Büroimmobilien fokussieren. Europaweit ist der Anteil nationaler Investoren zurückgegangen.

## Investitionsstandorte zum 31. März 2013





## 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 Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in EUR	Anzahl
Deutschland	8,8	74.680.000,00	2
Frankreich	15,7	132.500.000,00	1
Finnland	8,4	71.100.000,00	3
Niederlande	29,2	246.900.000,00	4
Italien	23,4	198.300.000,00	2
Tschechien	14,5	123.032.900,00	4

Stand: 31. März 2013

### Restlaufzeiten der Mietverträge inklusive Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller vermieteten Mieteinheiten

Vertragsrestlaufzeit	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
bis 31.12.2013	4,1
1.1.2014 – 31.12.2014	20,0
1.1.2015 – 31.12.2015	8,9
1.1.2016 – 31.12.2016	3,5
1.1.2017 – 31.12.2017	8,6
1.1.2018 – 31.12.2022	49,8
nach 1.1.2023	5,1

Stand: 31. März 2013

Die Laufzeitenstruktur der Mietverträge ist ausgewogen. Anschluss- oder Neuvermietungen verteilen sich über einen größeren Zeitraum. Rund 76 % des Jahres-Nettosollmietertrages stehen nach dem 31. Dezember 2014 zur Anschluss- oder Neuvermietung an.

## Nutzungsarten der Fondsobjekte inklusive Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten

Nutzungsart	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
Büro	69,6
Handel / Gastronomie	18,3
Hotel	3,9
Industrie (Lager, Hallen)	1,3
Freizeit	0,2
Kfz	6,1
Andere	0,6

Stand: 31. März 2013

Rund 70 % 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 oder noch unbebauten Immobilien. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.




Objektgröße in Mio. EUR	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in EUR	Anzahl
0 <= 10	–	–	–
10 <= 25	5,4	45.700.000,00	2
25 <= 50	21,5	181.632.900,00	6
50 <= 100	26,8	226.200.000,00	4
100 <= 150	27,8	234.900.000,00	2
150 <= 200	18,5	156.000.000,00	1
> 200	–	–	–

Stand: 31. März 2013

Die Mehrheit der Immobilien (zwölf von 15 Objekten; ohne das unbebaute Grundstück in Kiel) weist einen Verkehrswert von unter 100 Mio. EUR auf.

## Wirtschaftliche Altersstruktur des Immobilienbestands (auf Basis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) inkl. Immobilien-Gesellschaften gestaffelt nach Verkehrswerte-Volumen

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

Altersstruktur		Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in EUR	Anzahl
<= 5 Jahre		–	–	–
5 <= 10 Jahre		62,2	524.932.900,00	10
10 <= 15 Jahre		29,2	246.900.000,00	4
15 <= 20 Jahre		–	–	–
> 20 Jahre		8,6	72.600.000,00	1

Stand: 31. März 2013

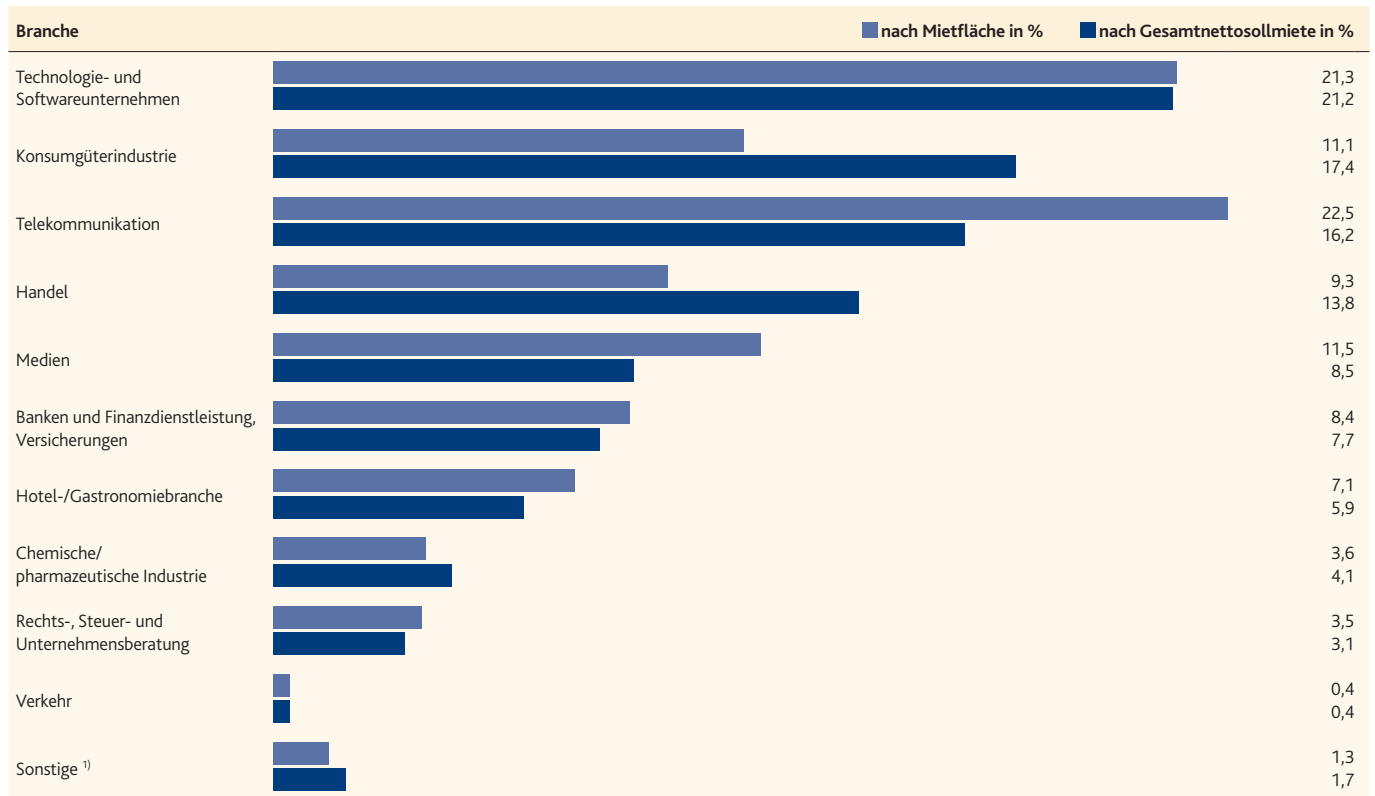
Die Grafik veranschaulicht zur besseren Vergleichbarkeit der Daten das wirtschaftliche Alter – auf Basis der gutachterlichen Gesamtnutzungsdauer – und nicht das Datum des Baus oder Umbaus. Der Anteil der Gebäude (nach Verkehrswerte-Volumen), die nicht älter als 15 Jahre sind, beträgt rund 91 %. Nur eine Immobilie weist ein wirtschaftliches Alter von mehr als 20 Jahren auf.

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



## Branchenverteilung der Mieter

Bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete



Stand: 31. März 2013

Die Übersicht zeigt, dass keine Branche mit mehr als rund 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 sind u. a. sonstige und freiberufliche Dienstleister und sonstiges Gewerbe enthalten.

## Immobilien-Portfolio-Management

Das Portfolio des DEGI EUROPA verzeichnete in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2012/2013 (1. Oktober 2012 bis 31. März 2013) keine Objektabgänge. Das Immobilienverzeichnis weist zum 31. März 2013 insgesamt 16 Objekte aus.

## Objektabgänge im Berichtszeitraum

Keine

## Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

## Vermietungssituation

Die Vermietungsquote des DEGI EUROPA, berechnet anhand der Bruttosollmiete, belief sich zum 31. März 2013 auf 88,2 %. Legt man die Nettosollmiete zugrunde, so ergibt sich ein Wert von 88,3 %. Im Durchschnitt des Berichtszeitraumes wies die Vermietungsquote 86,1 % auf.

## Leerstandskommentierung

Nachfolgend werden diejenigen Immobilien des DEGI EUROPA aufgeführt, bei denen am 31. März 2013 mehr als ein Drittel der Bruttosollmiete infolge Leerstands nicht erzielt wurde oder der Objekt Leerstand mehr als 2,5 % der Bruttosollmiete des gesamten Fonds ausmachte.

## Europa

### Deutschland

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

Anteil des Leerstands im Objekt: 43,3 %

Anteil des Leerstands im Fonds: 4,0 %

Der Abschluss eines Mietvertrags über fünf Etagen an einen Telekommunikationsdienstleister zeigt, dass die Neuausrichtung des Objekts im Rahmen der Vermietung entsprechende Erfolge bringt. Der Mietvertragsbeginn liegt jedoch nach dem Berichtsstichtag 31. März 2013. Für die verbliebenen drei Etagen werden weiterhin Vermietungsgespräche geführt.

## Niederlande

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

Anteil des Leerstands im Objekt: 83,4 %

Anteil des Leerstands im Fonds: 4,4 %

Wir befinden uns weiterhin in der aktiven Vermarktung der leerstehenden Flächen. In den letzten drei Jahren beschränkte sich die Vermietungsleistung auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> p.a., weil der sich nur sehr langsam erholende Vermietungsmarkt durch sehr starke Konkurrenz auf der Eigentümerseite geprägt ist.

## Desinvestitionsstrategie

Der DEGI EUROPA wurde mit Bekanntgabe 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.

Die Gesellschaft hat den Desinvestitionsprozess so gestaltet, dass das Ziel, alle Immobilien bis zum 30. September 2013 zu veräußern, erreicht werden konnte. Die Kapitalanlagegesellschaft plante, die Immobilien unter Risikoaspekten in einer zum Vorteil der Anleger festgelegten Reihenfolge anzubieten. Dieser Prozess wurde vom konzerneigenen Research eng begleitet, um Marktconstellationen vorteilhaft zu berücksichtigen.

Im Moment befinden wir uns in Gesprächen mit potenziellen Käufern zu allen Immobilien. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einige Immobilien bis zum 30. September 2013 nicht veräußert werden können.

## Fondsrendite

Eine detaillierte Darstellung der Renditezahlen („Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013“) 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 4,4 % und bezieht sich auf das durchschnittlich direkt und über Beteiligungen gehaltene Immobilienvermögen im Betrachtungszeitraum vom 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013. Aus dem oben genannten Bruttoertrag von 4,4 % ergibt sich abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (-1,7 %) der Nettoertrag in Höhe von 2,7 %. Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von -1,8 % setzt sich aus der Summe dieses Nettoertrags, der Wertänderung (-4,7 %), den ausländischen Ertragssteuern (0,0 %) und den ausländischen latenten Steuern (0,2 %) 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 -2,6 % und wird zusätzlich durch den negativen Effekt der Fremdfinanzierung verstärkt. Nach Währungsänderung (-0,1 %) ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von -2,7 %.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite von 0,1 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 7,72 % des Fondsvermögens erzielt wurde, ergibt sich eine Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von -2,5 %.

Das Anlageergebnis des DEGI EUROPA lag nach Abzug der Fondskosten für den Berichtszeitraum 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013 bei -2,9 %<sup>1)</sup>. Seit Auflegung im November 1972 bis zum Stichtag 31. März 2013 beträgt die Rendite des DEGI EUROPA 486,3 %<sup>1)</sup>. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Rendite von 4,5 %<sup>1)</sup>. Weitere Renditezahlen entnehmen Sie bitte der Tabelle auf Seite 7 dieses Berichts.

## 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.

## Liquidität

Der DEGI EUROPA verfügte zum 31. März 2013 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 32,0 Mio. EUR<sup>2)</sup>. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen belief sich zum Stichtag auf 4,5 %.

Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraumes in Bankguthaben (32,0 Mio. EUR) angelegt.

Die Liquiditätsrendite zum 31. März 2013 beträgt 0,1 %.

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

## Capital Gains Tax

Für das Sondervermögen DEGI EUROPA werden Rückstellungen für latente Steuern auf (etwaige) ausländische Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) gebildet. Zum Berichtsstichtag (31. März 2013) 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.

<sup>1)</sup> Berechnungsbasis siehe Seite 3, Fußnote 7.

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

## 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.

## Ausblick

Die Anstrengungen der Kapitalanlagegesellschaft konzentrieren sich unvermindert auf den Verkauf von Immobilien des DEGI EUROPA zu angemessenen Konditionen. Hierbei befinden wir uns in konkreten Gesprächen mit potenziellen Käufern und gehen davon aus, dass weitere Verkäufe von Immobilien bis zum Ende des Geschäftsjahres 2012/2013 realisiert werden können. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einige Immobilien bis zum 30. September 2013 nicht veräußert werden können.

Durch die Kündigung des Verwaltungsmandates durch die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mit Wirkung zum 30. September 2013 endet zu diesem Zeitpunkt die Verwaltungstätigkeit. Mit Stichtag 30. September 2013 wird ein Auflösungsbericht veröffentlicht. Das Verwaltungsrecht und damit die Verwaltung des Sondervermögens geht danach auf die Depotbank, Commerzbank AG, über, die die weitere Verwertung des Vermögens vornehmen wird.

Im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens sind halbjährliche Auszahlungen vorgesehen. Rückzahlungen finden in Abhängigkeit von den Veräußerungen der verbleibenden Immobilien und der Liquidität des Sondervermögens statt. Es ist geplant, die bestehenden Kredite bis Ende Juli 2013 vollständig zurückzuführen.

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>1)</sup>

Frankfurt am Main, im Mai 2013

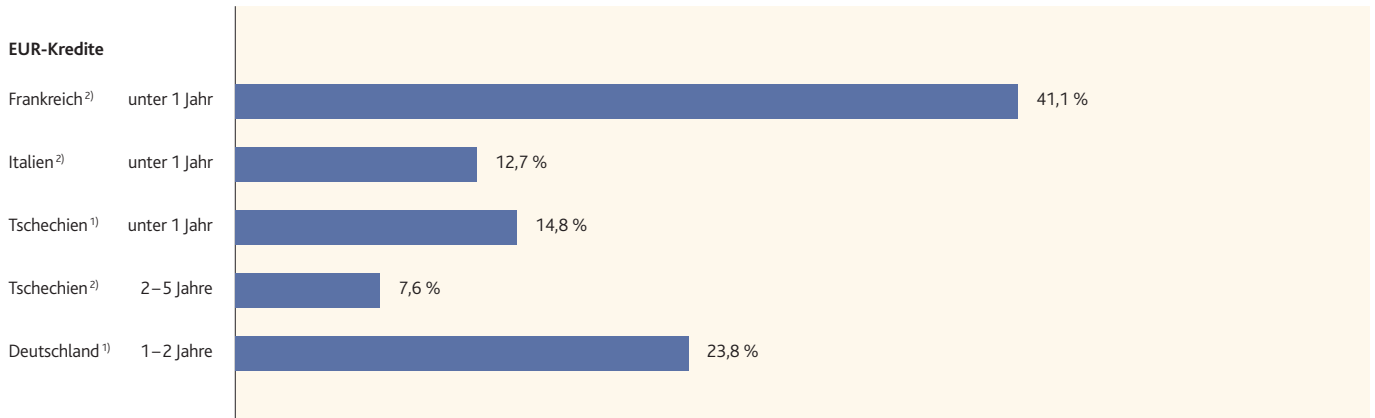
<sup>1)</sup> Bis 30. November 2012 Mitglied der Geschäftsführung.



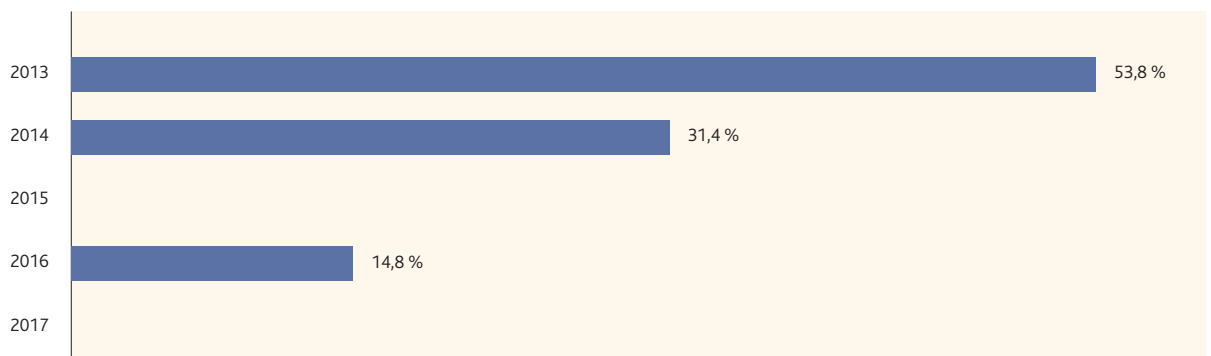
Tschechien,  
Prag,  
V Parku  
„The Park“



### Aufteilung der Kreditvolumina pro Land nach der verbleibenden Zinsfestschreibung zum 31. März 2013



### Aufteilung der Kreditvolumina nach Endfälligkeit der Kreditverträge zum 31. März 2013



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 Kredite zum 31. März 2013

	Kreditvolumen (direkt)	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften)	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien (netto)	Anteil am Fondsvermögen (netto)
	in TEUR	in TEUR	in %	in %
EUR-Kredite (Ausland) <sup>1)</sup>	17.425	72.330	10,6	12,6
EUR-Kredite (Deutschland)	28.000	0	3,3	3,9
<b>Gesamt</b>	<b>45.425</b>	<b>72.330</b>	<b>13,9</b>	<b>16,5</b>

Das Kreditvolumen (direkt) hat sich im Laufe des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2012/2013 von 67,3 Mio. EUR um 21,9 Mio. EUR auf 45,4 Mio. EUR reduziert. Das Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) belief sich auf 72,3 Mio. EUR. Es hat sich im Laufe des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2012/2013 von 117,3 Mio. EUR um 45,0 Mio. EUR reduziert. Der Anteil des gesamten Kreditvolumens an der Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien reduzierte sich von 20,8 % auf 13,9 %.

Die Kreditquote nach § 80a InvG beträgt 13,9 %.

Italien,  
Rodengo Saiano (Brescia),  
Piazza Cascina Moie 1/2,  
„Franciacorta Outlet Village“

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



# Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

## Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013

(nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse der Immobilien und Liquiditätsanlagen)

I. Immobilien	Deutschland <sup>1)</sup>	Niederlande	Direktinvestments gesamt
	in %	in %	in %
Bruttoertrag	4,4 <sup>3)</sup>	3,7 <sup>3)</sup>	3,8 <sup>3)</sup>
Bewirtschaftungsaufwand	-3,8 <sup>3)</sup>	-0,8 <sup>3)</sup>	-1,3 <sup>3)</sup>
Nettoertrag	0,6 <sup>3)</sup>	2,9 <sup>3)</sup>	2,5 <sup>3)</sup>
Wertänderungen	-21,6 <sup>3)</sup>	-4,7 <sup>3)</sup>	-7,5 <sup>3)</sup>
Ausländische Ertragsteuern	-	0,1 <sup>3)</sup>	0,1 <sup>3)</sup>
Ausländische latente Steuern	-	-0,1 <sup>3)</sup>	-0,1 <sup>3)</sup>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-21,0 <sup>3)</sup>	-1,8 <sup>3)</sup>	-5,0 <sup>3)</sup>
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-21,0 <sup>4)</sup>	-2,2 <sup>4)</sup>	-5,7 <sup>4)</sup>
Währungsänderung	-	-	-
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>-21,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-5,7</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 2012 bis 31. März 2013

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

	Deutschland <sup>1)</sup>	Niederlande	Direktinvestments gesamt
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien	49.046,9	243.970,7	293.017,6
Über Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gehaltene Immobilien	-	-	-
Immobilien insgesamt	49.046,9	243.970,7	293.017,6
davon eigenkapitalfinanziert	49.046,9	215.970,7	265.017,6
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	0,0	28.000,0	28.000,0
<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 (Immobilien- Gesellschaften) gesamt	Gesamt
in %	in %	in %	in %	in %
5,6 <sup>7)</sup>	3,5 <sup>7)</sup>	4,9 <sup>7)</sup>	4,7 <sup>9)</sup>	4,4
-1,9 <sup>7)</sup>	-1,3 <sup>7)</sup>	-2,0 <sup>7)</sup>	-1,9 <sup>9)</sup>	-1,7
3,7 <sup>7)</sup>	2,2 <sup>7)</sup>	2,9 <sup>7)</sup>	2,8 <sup>9)</sup>	2,7
-8,8 <sup>7)</sup>	0,1 <sup>7)</sup>	-3,2 <sup>7)</sup>	-3,2 <sup>9)</sup>	-4,7
0,0 <sup>7)</sup>	0,0 <sup>7)</sup>	-0,1 <sup>7)</sup>	-0,1 <sup>9)</sup>	0,0
1,0 <sup>7)</sup>	-0,2 <sup>7)</sup>	0,5 <sup>7)</sup>	0,4 <sup>9)</sup>	0,2
-4,1 <sup>7)</sup>	2,1 <sup>7)</sup>	0,0 <sup>7)</sup>	-0,1 <sup>9)</sup>	-1,8
-4,8 <sup>8)</sup>	2,3 <sup>8)</sup>	-0,6 <sup>8)</sup>	-0,6 <sup>10)</sup>	-2,6
-	-0,9 <sup>8) 11)</sup>	-	-0,2 <sup>10) 11)</sup>	-0,1
-4,8	1,4	-0,6	-0,8	-2,7 <sup>12)</sup>
				0,1 <sup>13) 14)</sup>
				-2,5 <sup>15) 16)</sup>
				-2,9

Finland	Tschechien	Sonstige	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) gesamt	Gesamt
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR
-	-	-	-	293.017,6
72.820,6	124.298,8	335.895,1	533.014,5	533.014,5
72.820,6	124.298,8	335.895,1	533.014,5	826.032,1
66.577,7	97.944,1	251.066,5	415.588,3	680.605,9
6.242,9	26.354,7	84.828,6	117.426,2	145.426,2
				56.931,0
				737.536,9

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

<sup>11)</sup> Währungskursveränderungen.

<sup>12)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten Immobilienanteil von 92,28 % des Fondsvermögens.

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

<sup>14)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 7,72 % des Fondsvermögens.

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

<sup>16)</sup> Die Durchschnittszahlen für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 (1. Oktober 2012 bis 31. März 2013) werden anhand von sieben Monatsendwerten berechnet.

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

## Informationen zu Wertänderungen zum 31. März 2013

	Deutschland <sup>1)</sup>	Niederlande	Direktinvestments gesamt
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	74,7	246,9	321,6
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	5,9	22,4	28,3
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	10,5	10,5
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0,0	-21,9	-21,9
Ausländische latente Steuern	-	-0,2	-0,2
Sonstige negative Wertänderungen	-10,6	0,0	-10,6
<b>Wertänderungen laut Gutachten</b>	<b>0,0</b>	<b>-21,9</b>	<b>-21,9</b>
<b>Sonstige Wertänderungen</b>	<b>-10,6</b>	<b>10,3</b>	<b>-0,3</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 243,8 Mio. EUR entspricht dem Nettovermögen der Gesellschaft. Die Differenz zwischen den gutachterlichen Verkehrswerten und dem gesamten Beteiligungswert in Höhe von -281,1 Mio. EUR stellen weitere Bilanzpositionen der Immobilien-Gesellschaften dar.

## Vermietungsinformationen zum 31. März 2013

Jahresmietertrag	Deutschland <sup>1)2)</sup>	Niederlande <sup>2)</sup>	Direktinvestments <sup>3)</sup> gesamt
	in %	in %	in %
Büro / Praxis	52,8	64,9	62,4
Handel / Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Hotel	0,0	11,3	9,0
Industrie (Lager, Hallen)	0,6	0,5	0,6
Wohnen	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0
Kfz-Stellplätze	3,8	4,4	4,2
Andere	0,1	0,5	0,4
<b>Jahresmietertrag insgesamt</b>	<b>57,3</b>	<b>81,6</b>	<b>76,6</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.

<b>Finland</b>	<b>Tschechien</b>	<b>Sonstige <sup>2)</sup></b>	<b>Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) gesamt</b>	<b>Gesamt</b>
in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR
71,1	123,0	330,8	524,9 <sup>3)</sup>	<b>846,5</b>
4,9	8,1	23,9	36,9	<b>65,2</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
0,8	0,6	4,2	5,6	<b>16,1</b>
-6,4	0,0	-11,8	-18,2	<b>-40,1</b>
0,7	-0,2	1,5	2,0	<b>1,8</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>-10,6</b>
<b>-6,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-11,8</b>	<b>-18,2</b>	<b>-40,1</b>
<b>1,5</b>	<b>0,4</b>	<b>5,7</b>	<b>7,6</b>	<b>7,3</b>

<b>Finland <sup>4)</sup></b>	<b>Tschechien <sup>4)</sup></b>	<b>Sonstige <sup>4) 5)</sup></b>	<b>Beteiligungen <sup>6)</sup> (Immobilien- Gesellschaften) gesamt</b>	<b>Gesamt</b>
in %	in %	in %	in %	in %
77,0	80,2	44,3	56,5	<b>59,1</b>
0,0	1,4	48,8	31,8	<b>18,0</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>3,9</b>
2,4	2,8	0,4	1,2	<b>0,9</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
0,0	1,0	0,1	0,3	<b>0,2</b>
15,4	12,5	2,7	6,6	<b>5,6</b>
5,2	0,0	0,1	0,8	<b>0,6</b>
<b>100,0</b>	<b>97,9</b>	<b>96,4</b>	<b>97,2</b>	<b>88,3</b>

<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.

## Informationen zum Leerstand zum 31. März 2013

Leerstand	Deutschland <sup>1) 7)</sup>	Niederlande <sup>7)</sup>	Direktinvestments <sup>3)</sup> gesamt
	in %	in %	in %
Büro / Praxis	42,6	19,0	24,4
Handel / Gastronomie	0,0	0,0	0,0
Hotel	0,0	0,5	0,4
Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0	0,0
Wohnen	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0
Kfz-Stellplätze	0,6	0,9	0,9
<b>Vermietungsquote</b>	<b>56,8</b>	<b>79,6</b>	<b>74,3</b>

## Restlaufzeiten der Mietverträge zum 31. März 2013

	Deutschland <sup>1) 2)</sup>	Niederlande <sup>2)</sup>	Direktinvestments <sup>3)</sup> gesamt
	in %	in %	in %
2013	0,0	0,8	0,7
2014	0,0	0,0	0,0
2015	0,0	2,0	1,8
2016	0,0	1,0	0,8
2017	0,0	0,9	0,8
2018	100,0	2,1	14,7
2019	0,0	50,0	43,6
2020	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	28,3	24,6
2023 +	0,0	14,9	13,0
	<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.



Finland <sup>9)</sup>	Tschechien <sup>9)</sup>	Sonstige <sup>5) 9)</sup>	Beteiligungen <sup>10)</sup> (Immobilien- Gesellschaften) gesamt	Gesamt
in %	in %	in %	in %	in %
0,0	0,3	2,5	1,7	<b>10,7</b>
0,0	0,0	0,9	0,6	<b>0,4</b>
0,0	1,4	0,0	0,3	<b>0,3</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
0,0	0,2	0,1	0,1	<b>0,4</b>
<b>100,0</b>	<b>98,1</b>	<b>96,5</b>	<b>97,3</b>	<b>88,2</b>

Finland <sup>4)</sup>	Tschechien <sup>4)</sup>	Sonstige <sup>4) 5)</sup>	Beteiligungen <sup>6)</sup> (Immobilien- Gesellschaften) gesamt	Gesamt
in %	in %	in %	in %	in %
0,0	4,3	8,0	6,1	<b>4,1</b>
0,0	27,2	40,5	31,8	<b>20,0</b>
0,0	18,4	14,1	13,0	<b>8,9</b>
0,0	19,0	1,4	5,0	<b>3,5</b>
0,0	3,4	19,3	13,1	<b>8,6</b>
32,7	22,0	5,7	13,1	<b>13,7</b>
33,0	0,2	3,6	7,1	<b>20,5</b>
34,3	0,0	5,8	8,6	<b>5,4</b>
0,0	0,2	1,0	0,7	<b>0,4</b>
0,0	5,3	0,0	1,1	<b>9,8</b>
0,0	0,0	0,6	0,4	<b>5,1</b>
<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<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.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. März 2013

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung in EUR
<b>I. Immobilien (siehe Seiten 30–31)</b>				
1. Geschäftsgrundstücke	321.580.000,00		45,3	0,00
Summe der Immobilien		<b>321.580.000,00</b>	<b>45,3</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seiten 32–35)</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen	243.776.970,27		34,3	–756.249,80
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		<b>243.776.970,27</b>	<b>34,3</b>	<b>–756.249,80</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 37)</b>				
1. Bankguthaben	31.983.084,98		4,5	18.867,11
Summe der Liquiditätsanlagen		<b>31.983.084,98</b>	<b>4,5</b>	<b>18.867,11</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Seite 39)</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	16.366.247,47		2,3	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	199.112.000,00		28,0	0,00
3. Zinsansprüche	3.098.902,74		0,4	0,00
4. Andere	5.604.607,95		0,8	0,00
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		<b>224.181.758,16</b>	<b>31,5</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe I. – IV.</b>		<b>821.521.813,41</b>	<b>115,6</b>	<b>–737.382,69</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten	45.425.000,00		6,4	0,00
2. Grundstücksbewirtschaftung	14.480.269,27		2,0	0,00
3. anderen Gründen	1.341.875,12		0,2	0,00
Summe der Verbindlichkeiten		<b>61.247.144,39</b>	<b>8,6</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Rückstellungen</b>		<b>49.761.136,78</b>	<b>7,0</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe V. – VI.</b>		<b>111.008.281,17</b>	<b>15,6</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Fondsvermögen</b>		<b>710.513.532,24</b>	<b>100,0</b>	

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

## Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im Berichtszeitraum (1. Oktober 2012 bis 31. März 2013) von 750,4 Mio. EUR auf 710,5 Mio. EUR. Bei einem Anteilumlauf von 26.194.028,532 Stück errechnet sich zum 31. März 2013 ein Anteilwert in Höhe von 27,13 EUR.

## Immobilien

Der Posten **Geschäftsgrundstücke** beträgt zum Halbjahresende 321,6 Mio. EUR.

Der Fonds verfügt zum Stichtag über sechs direkt gehaltene Immobilienobjekte.

Das **Immobilienvermögen** veränderte sich durch Nachbewertungen von 343,5 Mio. EUR (30. September 2012) auf 321,6 Mio. EUR zum 31. März 2013.

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

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag war der Fonds unverändert an zehn Immobilien-Gesellschaften mehrheitlich beteiligt. Der Gesamtwert der Beteiligungen betrug zum Stichtag 243,8 Mio. EUR.

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

## Liquiditätsanlagen

Im Berichtszeitraum veränderten sich die **Liquiditätsanlagen** von 90,5 Mio. EUR auf 32,0 Mio. EUR. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 4,5 %.

Die **Bankguthaben** weisen zum Stichtag einen Stand von 32,0 Mio. EUR aus.

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

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** weisen zum Stichtag einen Saldo in Höhe von 224,2 Mio. EUR aus.

Die im Posten sonstige Vermögensgegenstände enthaltenen **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus Forderungen aus Betriebskostenvorlagen in Höhe von EUR 10,4 Mio. EUR und Mietforderungen in Höhe von 5,9 Mio. EUR zusammen.

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** beinhalten Gesellschafterdarlehen gegenüber den Immobilien-Gesellschaften in Italien, Frankreich, Tschechien und Finnland, welche zum 31. März 2013 einen Wert in Höhe von insgesamt 199,1 Mio. EUR ausweisen.

Es bestehen **Zinsansprüche** in Höhe von 3,1 Mio. EUR, die hauptsächlich aus den vergebenen Gesellschafterdarlehen resultieren.

Der Posten **Andere** in Höhe von 5,6 Mio. EUR beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4,0 Mio. EUR und Umsatzsteuerforderungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR. Darüber hinaus bestehen sonstige Forderungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

## Verbindlichkeiten

Es bestehen zum Stichtag **Verbindlichkeiten** in Höhe von 61,2 Mio. EUR.

Bei den darin enthaltenen **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 45,4 Mio. EUR handelt es sich um Kredite in Euro, die im Zusammenhang mit den Objekten in den Niederlanden (28,0 Mio. EUR) und Tschechien (17,4 Mio. EUR) aufgenommen wurden.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 14,5 Mio. EUR beinhalten in erster Linie Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Umlagevorauszahlungen in Höhe von 9,8 Mio. EUR, die im 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 4,7 Mio. EUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 1,3 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 0,2 Mio. EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen 0,7 Mio. EUR.

---

## Rückstellungen

Es bestehen zum Stichtag **Rückstellungen** in Höhe von 49,8 Mio. EUR.

Dieser Posten enthält Rückstellungen für Baumaßnahmen in Höhe von 31,1 Mio. EUR und Rückstellungen für Instandhaltungs-, Optimierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0,6 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 der Ebene des Fonds Rückstellungen in Höhe von 7,1 Mio. EUR.

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

Außerdem bestehen Rückstellungen für Transaktionsnebenkosten, die im Rahmen von durchgeführten Transaktionen entstanden sind (0,5 Mio. EUR).



Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 10,4 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Betriebsprüfung in Höhe von 7,6 Mio. EUR.

Finnland,  
Helsinki,  
Aku Korhosen Tie,  
„TietoEnator“



# Vermögensaufstellung zum 31. März 2013, Teil I:

## Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung				
				
		<b>Deutschland</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Niederlande</b>
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
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	–	48
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m <sup>2</sup>	–	3.931	23.717
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m <sup>2</sup>	–	–	–
Grundstücksgröße (Erbbaufläche)	in m <sup>2</sup>	5.254	–	–
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	29.044	–	25.260
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 %	56,7	100,0	16,6
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,8	0,0	4,5
Auslaufende Mietverträge bis 30.09.2013 <sup>4)</sup>	in %	0,0	0,0	23,9
Mietertrag im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 <sup>4)</sup>	in TEUR	–	–	–
Prognostizierter Mietertrag im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 <sup>4)</sup>	in TEUR	–	–	–
Prognostizierter Mietertrag im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 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	3.534,4
Gutachterlicher Verkehrswert <sup>2)</sup>	in TEUR	72.600,0	2.080,0	33.200,0
<b>Investmentinformationen</b>				
Investitionsart		direkt	direkt	direkt
Fremdkapitalquote	in %	–	–	21,1

<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 31. März 2013.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Jahresbruttosollmiete der Immobilie per 31. März 2013.

<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
48	45	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	77,5
6,8	9,8	31,7
0,0	0,0	0,0
-	-	1.969,7
-	-	1.485,8
-	-	1.887,3
8.271,5	4.725,8	5.876,0
102.400,0	53.900,0	57.400,0
direkt	direkt	direkt
6,8	13,0	12,2

**Objektart:**

B = Bürogebäude

BH = Büro- und Hotelgebäude

GS = Grundstück

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



	Finland	Finland	Finland
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
Erwerbsdatum der Immobilie	im Bestand seit	11/2007	11/2007
Bau-/Umbaujahr	2004	2004	2005
Restnutzungsdauer <sup>2)</sup>	in Jahren	51	51
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m <sup>2</sup>	6.844	5.704
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
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
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	5,8	6,8
Auslaufende Mietverträge bis 30.09.2013 <sup>4)</sup>	in %	0,0	0,0
Mietertrag im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 <sup>4)</sup>	in TEUR	–	–
Prognostizierter Mietertrag im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 <sup>4)</sup>	in TEUR	–	–
Prognostizierter Mietertrag im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 inkl. Leerstand <sup>4) 5)</sup>	in TEUR	–	–
<b>Gutachterinformationen</b>			
Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2)</sup>	in TEUR	1.580,2	1.513,4
Gutachterlicher Verkehrswert <sup>2)</sup>	in TEUR	23.100,0	22.600,0
<b>Investmentinformationen</b>			
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt
Fremdkapitalquote	in %	–	–
<b>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote</b>			
Beteiligungsquote	in %	100,00000	100,00000
Gutachterlicher Verkehrswert	in TEUR	23.100,0	22.600,0
Gesellschaft	DEGI Helsinki Haaga 1 Oy <sup>6)</sup>	DEGI Helsinki Haaga 2 Oy <sup>6)</sup>	DEGI Helsinki Haaga 3 Oy <sup>6)</sup>
Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Helsinki	Helsinki	Helsinki
Gesellschaftskapital	in EUR	8.516,20	8.906,10
Gesellschafterdarlehen	in EUR	6.350.000,00	4.900.000,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in EUR	16.220.594,17	17.345.064,94

<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 31. März 2013.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Jahresbruttosollmiete der Immobilie per 31. März 2013.

<sup>4)</sup> Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. unterleibt 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> Oy = Osakeyhtiö (ist im deutschen Recht mit einer Aktiengesellschaft vergleichbar).



Frankreich	Italien	Italien
10	11	12
River Plaza 92600 Asnières-sur-Seine 25–29, Quai Aulagnier	Bodio Center 20158 Mailand 33–39 Viale Luigi Bodio	Franciacorta Outlet Village 25050 Rodengo Saiano Piazza Cascina Moie, 1/2  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	52	33
16.858	–	163.475
–	14.509	–
–	–	–
26.740	28.056	32.949
–	–	–
Ja	Ja	Ja
Ja	Ja	Ja
Ja	Ja	Nein
92,5	99,9	98,1
2,0	3,5	3,6
0,0	0,0	12,1
–	3.458,7	6.480,9
–	3.398,3	5.999,9
–	3.398,3	6.506,9
8.470,6	5.976,7	11.874,8
132.500,0	70.500,0	156.000,0
indirekt	indirekt	indirekt
36,5	–	9,6 <sup>10)</sup>
100,00000	60,00000 <sup>8)</sup>	100,00000
132.500,0	42.300,0	156.000,0
DEGI Paris River Plaza SAS <sup>7)</sup>	Bodio Center S.r.l. <sup>9)</sup>	DEGI Franciacorta S.r.l. <sup>9)</sup>
Paris	Mailand	Mailand
43.702.659,15	10.400,00	10.000,00
66.250.000,00	–	63.000.000,00
14.446.983,88	43.834.957,64	73.006.223,11

<sup>7)</sup> SAS = Société par Actions Simplifiée (ist im deutschen Recht annähernd mit einer Aktiengesellschaft vergleichbar).

<sup>8)</sup> 40 % werden von der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH für Rechnung des Sondervermögens DEGI INTERNATIONAL gehalten.

<sup>9)</sup> S.r.l. = Società a responsabilità limitata (ist im deutschen Recht mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vergleichbar).

<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.

**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		–	–	–
<b>Immobilieninformationen</b>				
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 m <sup>2</sup>	–	–	4.340
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m <sup>2</sup>	–	–	–
Grundstücksgröße (Erbbaufäche)	in m <sup>2</sup>	11.070	5.035	–
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	13.902	8.790	9.054
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 %	99,1	99,2	97,8
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	2,1	2,6	5,0
Auslaufende Mietverträge bis 30.09.2013 <sup>4)</sup>	in %	1,5	3,1	0,4
Mietertrag im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 <sup>4)</sup>	in TEUR	401,3	1.127,3	529,6
Prognostizierter Mietertrag im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 <sup>4)</sup>	in TEUR	719,3	847,1	629,9
Prognostizierter Mietertrag im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2012/2013 inkl. Leerstand <sup>4) 5)</sup>	in TEUR	719,3	861,9	673,3
<b>Gutachterinformationen</b>				
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
<b>Investitionsinformationen</b>				
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt
Fremdkapitalquote	in %	26,2 <sup>6)</sup>	25,7 <sup>6)</sup>	15,4 <sup>10)</sup>
<b>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote</b>				
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	in CZK	5.000,00	5.000,00	200.000,00
Gesellschafterdarlehen	in EUR	17.800.000,00	12.550.000,00	9.428.000,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in EUR	23.921.119,51	13.808.067,81	11.728.686,61

<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 31. März 2013.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Jahresbruttosollmiete der Immobilie per 31. März 2013.

<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.



**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
96,1
3,7
0,3
636,6
728,2
728,2
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
10.034.000,00
13.031.703,61

<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.  
<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 2012 bis 31. März 2013

---


<b>I.</b>	<b>Ankäufe<sup>1)</sup></b>
	keine
<b>II.</b>	<b>Verkäufe<sup>2)</sup></b>
	keine

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

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

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2013, Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

III. Liquiditätsanlagen	Käufe nominal	Verkäufe nominal	Bestand nominal	Kurswert (Kurs per 28.3.2013)	Anteil am Fonds- vermögen
	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				31.983.084,98	
<b>Bankguthaben gesamt</b>				<b>31.983.084,98</b>	<b>4,5</b>
<b>2. Investmentanteile</b>					
Wertpapier-Sondervermögen AllianzGI-Fonds AIK Bonds	0	754	0	0,00	
<b>Investmentanteile gesamt</b>	<b>0</b>	<b>754</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>
<b>Liquiditätsanlagen gesamt</b>				<b>31.983.084,98</b>	<b>4,5</b>



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

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2013, Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung in EUR
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		<b>16.366.247,47</b>	2,3	0,00
davon Betriebskostenvorlagen	10.368.055,52			
davon Mietforderungen	5.918.687,30			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		<b>199.112.000,00</b>	28,0	0,00
3. Zinsansprüche		<b>3.098.902,74</b>	0,4	0,00
4. Andere		<b>5.604.607,95</b>	0,8	0,00
<b>Summe Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>224.181.758,16</b>	<b>31,5</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		<b>45.425.000,00</b>	6,4	0,00
davon besicherte Kredite (§ 82 Abs. 3 InvG)	28.000.000,00			
2. Grundstücksbewirtschaftung		<b>14.480.269,27</b>	2,0	0,00
3. anderen Gründen		<b>1.341.875,12</b>	0,2	0,00
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>61.247.144,39</b>	<b>8,6</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Rückstellungen</b>		<b>49.761.136,78</b>	7,0	0,00
<b>Summe V.–VI.</b>		<b>111.008.281,17</b>	<b>15,6</b>	<b>0,00</b>
<b>Fondsvermögen</b>		<b>710.513.532,24</b>	<b>100,0</b>	
<b>Anteilwert</b>	<b>27,13 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.

Devisenmittellkurse per 28.3.2013: Britisches Pfund (GBP) 1 GBP = 1,18662 EUR 1 EUR = 0,84273 GBP  
Tschechische Kronen (CZK) 1 CZK = 0,03881 EUR 1 EUR = 25,76668 CZK

## Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

- 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.
- Kreditverbindlichkeiten werden zum Nominalwert angesetzt. Sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

# 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 konsequent für die von ihr verwalteten Fonds umgesetzt. Die Erfüllung der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Regelwerkes möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die Gesellschaft bei dem Management der Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (u. a. Anwälte, Steuerberater, Immobilienanalysten etc.) beraten lässt.

Im Ergebnis stellten die Wirtschaftsprüfer fest, dass die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH über ein schriftlich fixiertes Regelwerk verfügt, das grundsätzlich dazu geeignet ist, für die zugrunde gelegten Sondervermögen Standards vorzugeben, um die Interessen der Anleger zu wahren und zu fördern. Die Beurteilung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Niederlande,  
Den Haag,  
Maanplein



# 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 2012:  
10.300.000,00 EUR

Haftendes Eigenkapital  
per 30. September 2012:  
14.143.454,09 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 2012:  
8.696 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital gemäß § 10 KWG  
per 31. Dezember 2012:  
27.918 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 12. 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 (bis 31. Dezember 2012)

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. (FH) Bernd Astl

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

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

### Ausschuss C (bis 31. Dezember 2012)

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 0800 32 32 444 (nur Inland)

[info.germany@aberdeen-asset.com](mailto:info.germany@aberdeen-asset.com)  
[www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de)

02 115 13.05 75D

The logo for Aberdeen, featuring a stylized blue wave icon to the left of the word "Aberdeen" in a bold, blue, sans-serif font.