

Stand: 17. November 2009

1. Häufig gestellte Fragen zur erneuten Aussetzung der Anteilrücknahme beim DEGI INTERNATIONAL sowie der anhaltenden Anteilrücknahmeaussetzung beim DEGI EUROPA

Warum wurde die Anteilscheinrücknahme bei DEGI INTERNATIONAL erneut ausgesetzt?

DEGI INTERNATIONAL war von den betroffenen Offenen Immobilienfonds der erste, der die für eine Aufnahme der Anteilscheinrücknahmen notwendige Liquidität schaffen und Ende Januar 2009 wieder eröffnen konnte. Kurz nach Wiedereröffnung waren die Rückgabenzwar erheblich, doch schon nach kurzer Zeit beruhigte sich die Situation soweit, dass an einigen Tagen die Zuzüsse sogar wieder höher waren als die Abflüsse. Leider wurde im Juni 2009 eine öffentliche Diskussion über mögliche Bewertungsrisiken bei Offenen Immobilienfonds entfacht, die zu einer erneuten Verunsicherung der Anleger geführt hat. Dies führte zu einem sprunghaften Anstieg der Mittelrückflüsse in der Branche der Offenen Immobilienfonds. Dieser Situation konnte sich auch DEGI INTERNATIONAL nicht entziehen. Von Juni 2009 bis September 2009 musste der Fonds Nettomittelrückflüsse in Höhe von 250 Millionen Euro hinnehmen. Dies reduzierte die Liquidität des Fonds erheblich.

Die weitere Rücknahme von Anteilen hätte dazu geführt, dass zu Lasten der übrigen Anleger die laufende Bewirtschaftung des Fonds nicht mehr sichergestellt gewesen wäre. Am 17. November 2009 wurde dann eine Schwelle erreicht, die nicht mehr vertretbar war, und die Anteilrücknahme wurde mit Wirkung zum 16. November 2009, 07.00 Uhr, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen im Interesse aller investierten Anleger ausgesetzt. Mit dieser Maßnahme wurde verhindert, dass ein Teil der Anleger zum wirtschaftlichen Nachteil der übrigen Fondsverbleibenden Anleger weitere Anteile zurückgibt.

Warum wurde die Anteilrücknahmen bei DEGI INTERNATIONAL angesichts der noch vorhandenen Liquidität ausgesetzt?

Bei der Liquiditätskennzahl zum 16.11.2009 handelt es sich nicht um die frei verfügbare Liquidität, sondern um die sog. Bruttoliquidität in Höhe von 8,0%. Von dieser Bruttoliquidität sind insbesondere Mittel abzuziehen, die für die Fortführung

Seite 1 von 6

Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Bettinastraße 53-55, 60325 Frankfurt, Internet: www.aberdeen-immobilien.de
Sitz: Frankfurt am Main, Handelsregister: HRB 12759, Amtsgericht: Frankfurt am Main
Geschäftsführung: Bärbel Schomberg (Vorsitzende), Michael Determann, Malcolm R. Morgan, Roger Welz; Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rickard Backlund

derlaufendenFondsgeschäftennotwendigsind.Dazuzählenunteranderem gebundeneMittelfürKreditzinsen,MittelfürBau- undKaufverpflichtungen,für anstehendeKreditrückführungen,AusschüttungswiefürdieBewirtschaftungund InstandhaltungvonImmobilien.MitErreichendieser Liquiditätsquotehatdas FondsmanagementdievorübergehendeAussetzungderAnteilscheinrücknahme nach§81Investmentgesetz(InvG)beschlossen.

WannkönnenAnteiledesDEGIINTERNATIONALwiederzurückgegebenwerden?

DieAussetzungderRücknahmeistzunächstauf3Monatebefristet(§12Nr.5 AllgemeineVertragsbedingungen,§81InvG).

WarumwerdenaktuellkeineuenenAnteiledesDEGIINTERNATIONALunddes DEGIEUROPAausgegeben?

Abdem16.November2009werdenfürDEGIINTERNATIONALwieauchDEGI EUROPAbisaufWeitereskeineAnteilemehranAnlegerausgeben.Aufgrundvon anstehendenImmobilienverkäufenkönnensichdieInvestitionsschwerpunkteder FondsunddamitauchdiePortfolioausrichtungenändern.Deshalbmöchtenwirmit derEinstellungderAnteilscheinausgabedenAnlegern dieMöglichkeitgeben,sich voreinerKaufentscheidungausführlichüberdieSituationdesjeweiligenOffenen Immobilienfondszuinformieren.

WarumwurdedieAussetzungderAnteilerücknahmebei DEGIEUROPA verlängert?

TrotzallerAnstrengungenhabendieersten12Monateneichtausgereicht,umdie nachunsererEinschätzung erforderlichenliquidenMitteln zurBedienungvon Anteilscheinrückgabenzubeschaffen.Hierbiwurden insbesondere diePrognosen derHauptvertriebspartnerindieKalkulationmiteinbezogen.Um nichtGefahrzu laufen,möglicheAnteilscheinrückgabennachWiedereöffnungnichtbedienenzu können,hatdieGeschäftsführungderAberdeenImmobilienKapitalanlagegesellschaft(dasFondsmanagement)nacheingehenderPrüfungaufderGrundlagedes Investmentgesetzes(InvG)entschieden,dieAussetzungumzwölfMonatebis zum 30.Oktober2010zuverlängern.

ZwölfMonate–gehtesnichtkürzer?

Prinzipiellja,unddasFondsmanagementsetztallesdaran,möglichstvorAblauf derVerlängerungsfristdenDEGIEUROPAdurchAufbauausreichenderliquider MittelwiederuneingeschränktfüralleAnlegerverfügbarzumachen.Jedochist zunächstgesetzlicheineFristvon12Monatenzuwählen.

AberdeenImmobilienKapitalanlagegesellschaftmbH

Bettinastraße53-55,60325Frankfurt,Internet:www.berdeen-immobilien.de
Sitz:FrankfurtamMain,Handelsregister:HRB12759,Amtsgericht:FrankfurtamMain
Geschäftsführung:BärbelSchomberg(Vorsitzende),MichaelDetermann,MalcolmR.Morgan,Roger
Welz;VorsitzenderdesAufsichtsrates:RickardBacklund

Wie kam es zu der Krisensituation?

Infolge der weltweiten Finanzmarktkrise zogen Anleger, insbesondere Dachfonds und Vermögensverwalter, aufgrund eigener Liquiditätsnöte aus vielen Offenen Immobilienfonds verstärkt Geld ab. Dies führte im Oktober 2008 zu Rücknahmeaussetzungen namhafter Offener Immobilienfonds. Nach dem rund zehn Offene Immobilienfonds für Rückgabengeschlossen wurden, konnten sich auch DEGI EUROPA und DEGI INTERNATIONAL dieser allgemeinen Marktcrisis nicht mehr entziehen und mussten aufgrund gesetzlicher Bestimmungen die Rücknahme der Anteile am 31. Oktober 2008 (zum 30.10.2008, 07.00 Uhr) erstmals aussetzen.

Was bedeuten die aktuellen Rücknahmeaussetzungen für Anleger?

Die vorübergehende Aussetzung der Anteilrücknahmen hat keine unmittelbaren negativen Folgen für die Ertragskraft und Qualität der Fonds. Sowohl die auf langfristigen Mietverträgen basierenden Mieteinnahmen als auch die Fondsimmobilien selbst bleiben von dieser Maßnahme unberührt.

Können die Fonds ihre Geschäfte fortführen?

Ja, denn die liquiden Mittel sind für die Fortführung der laufenden Fondsgeschäfte (bspw. für die Bewirtschaftung und Instandhaltung von Immobilien, Kreditzinsen, etc.) ausreichend.

Was passiert mit der Rendite der Fonds?

Die aktuelle einjährige Wertentwicklung beträgt zum 30. September 2009 für den DEGI EUROPA rund 2,9% und für den DEGI INTERNATIONAL rund 3,8% (nach BVI-Berechnungsmethode). Die Aussetzung der Rücknahme der Anteile steht grundsätzlich nicht in Abhängigkeit zur Renditeentwicklung der Fonds. Die gesamte Entwicklung der Fonds basiert im Wesentlichen auf stabilen Mieterträgen und der Wertentwicklung der Immobilien.

Gibt es auch weiterhin Ausschüttungen?

Das Fondsmanagement hält unverändert daran fest, in Abhängigkeit von den laufenden Einnahmen der Fonds, auch weiterhin eine solide Ausschüttung einzuplanen.

Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Bettinastraße 53-55, 60325 Frankfurt, Internet: www.aberdeen-immobilien.de
Sitz: Frankfurt am Main, Handelsregister: HRB 12759, Amtsgericht: Frankfurt am Main
Geschäftsführung: Bärbel Schomberg (Vorsitzende), Michael Determann, Malcolm R. Morgan, Roger Welz; Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rickard Backlund

2. Fragen zu Kundenaufträgen

Was ist mit meinem Auszahlplan?

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat dem Fondsmanagement mittels einer Verwaltungsanordnung untersagt, Auszahlpläne weiterzubedienen. Das Fondsmanagement ist gezwungen, die Entscheidung Folge zu leisten und hat die Fortführung der Auszahlpläne eingestellt. Das Fondsmanagement hat nach eingehender interner rechtlicher Prüfung und in einem separaten Stellenexternen Rechtsgutachten die Auszahlpläne für die Fonds im Nachgang zur Rücknahmeaussetzung mit Wirkung zum 30. Oktober 2008 zu vorbedient. Es ist die Rechtsauffassung der Gesellschaft, dass die Weiterbedienung aufgrund der geltenden Rechtslage sehr wohl zulässig ist. Dem stehen die Entscheidung der BaFin entgegen. Die Gesellschaft hat im Interesse der betroffenen Anleger Rechtsmittel gegen die Entscheidung der BaFin eingelegt.

Kann ich noch Einzahlungen vornehmen?

Nein, dies ist derzeit nicht möglich. Aufgrund von anstehenden Immobilienverkäufen können sich die Investitionsschwerpunkte der Fonds und damit auch die Portfolioausrichtungen ändern. Deshalb möchten wir mit der Einstellung der Anteilscheinausgabe den Anlegern die Möglichkeit geben, sich vor einer Kaufentscheidung ausführlich über die Situation des jeweiligen Offenen Immobilienfonds zu informieren.

Läuft mein Sparplan weiter?

Aufgrund der Aussetzung der Anteilscheinausgabe des DEGI INTERNATIONAL und des DEGI EUROPA können Einzahlungen, beispielsweise über Sparpläne und Einmalbeträge, nicht erfolgen.

Welche Auswirkung hat die Aussetzung der Anteilrücknahmen auf die Anteilpreise?

Die Anteilpreise werden auch weiterhin börsentäglich berechnet und bekannt gegeben. Die aktuelle Entwicklung der Anteilpreise ist von der Entscheidung über die Aussetzung der Anteilrücknahmen unabhängig.

Ich habe die Anteilrückgabe-Order für DEGI INTERNATIONAL nach dem 16.

November 2009 (ab 7.00 Uhr) eingereicht. Wird dies noch ausgeführt?

Vorerst nicht. Zum Schutz des Sondervermögens und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung wurde die Anteilrücknahme mit Wirkung ab 16.11.2009, 07.00 Uhr, ausgesetzt.

Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Bettinastraße 53-55, 60325 Frankfurt, Internet: www.aberdeen-immobilien.de
Sitz: Frankfurt am Main, Handelsregister: HRB 12759, Amtsgericht: Frankfurt am Main
Geschäftsführung: Bärbel Schomberg (Vorsitzende), Michael Determann, Malcolm R. Morgan, Roger Welz; Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rickard Backlund

3. Fragen zur Sicherheit und zur Rechtssituation

Ist mein Geld sicher?

Die Anlegergelder werden getrennt vom Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft (§ 30 Abs. 1 InvG) oder der Depotbank verwahrt und angelegt. Das heißt, auch wenn eine Kapitalanlagegesellschaft oder eine Depotbank insolvent werden sollte, bleibt der Wert des Sondervermögens nach §§ 38, 39 InvG erhalten.

Werden Offene Immobilienfonds kontrolliert?

Ja, die Kapitalanlagegesellschaften und deren Depotbanken werden staatlich durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht (§ 5 Abs. 1 InvG).

Welche Funktion hat die Depotbank?

Die Depotbank hat dafür Sorge zu tragen, dass Ausgabebündel und Rücknahme von Anteilen sowie die Wertermittlung jederzeit dem Investmentgesetz und den Vertragsbedingungen entsprechen.

Wie sicher und transparent sind die Angaben Offener Immobilienfonds?

Für jeden Fonds werden Jahres- und Halbjahresberichte veröffentlicht, die jeweils eine komplette Vermögensaufstellung sowie alle im Berichtszeitraum abgeschlossenen Geschäfte enthalten müssen. Offene Immobilienfonds bieten damit eine besonders hohe Transparenz. Die Berichte sind von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer zu testieren.

4. Fragen zur Qualität des Immobilienvermögens

Was macht die Qualität des Immobilienvermögens aus?

Die Immobilien des DEGI EUROPA und des DEGI INTERNATIONAL befinden sich in guten Lagen an international nachgefragten Standorten. Die Mietverträge sind überwiegend langfristige mit guten Mietern abgeschlossen. Auch die Bauqualität und die Altersstruktur der Immobilien sind ausgewogen und von guter Qualität.

Sind drastische Bewertungskorrekturen bei den Fondsimmobilien zu erwarten, weil die Weltwirtschaft sich abgeschwächt hat?

Die aktuelle Flaute der Weltwirtschaft hat sich auf die Immobilienmärkte ausgewirkt, doch sind die Immobilien des DEGI EUROPA und DEGI INTERNATIONAL grundsätzlich gut positioniert.

Die Fondsimmobilien werden in regelmäßigen Abständen durch öffentlich vereidigte, unabhängige Sachverständige begutachtet und Neubewertet. Ihre Wertemüssen regelmäßig die Marktentwicklungen berücksichtigen. Basis für diese Bewertungen bilden insbesondere die fundamentalen Daten der Immobilien, wie z.B. laufende Mieterträge. Diese Erträge beruhen überwiegend auf langfristigen abgeschlossenen Verträgen. Hinzu kommt, dass sich DEGI INTERNATIONAL und der DEGI EUROPA auf Immobilien an guten Standorten mit hoher Qualität und junger Altersstruktur konzentrieren. Spekulative Immobilieninvestments sind kein Bestandteil der Fondsstrategien. Darüber hinaus sind die Fonds weder mit Immobilien in den USA noch in überwiegender Wohnimmobilien genutzt. Liegenschaften investiert.

Wie hoch ist die aktuelle Vermietungsquote?

Zum 30. September 2009 weist DEGI EUROPA eine Vermietungsquote von 92,6% und DEGI INTERNATIONAL von 98,1% aus.

Wie ist die Qualität und Bonität der Mieter?

Beide Fonds setzen auf international bekannte Firmen mit guter Bonität. Zuden Mietern zählen bei DEGI EUROPA u.a. das italienische Gesundheitsministerium, die Königlich Niederländische Post KPN, der Pharmariese Sanofi-Aventis oder auch der weltbekannte EDV-Dienstleister IBM und der Kosmetikkonzern L'Oréal. DEGI INTERNATIONAL kann u.a. mit dem Flugzeugbauer Airbus, dem Elektronikkonzern Fujitsu Siemens oder auch mit TELUS, dem größten kanadischen Telekommunikationsunternehmen, trumpfen.

Sind die Mieterträge langfristig gesichert?

Ja, denn die Fonds konzentrieren sich auf langfristige Mietverträge, die der nachhaltigen Stabilisierung der Erträge dienen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt zum 30. September 2009 für den DEGI EUROPA rund 6,3 Jahre und für den DEGI INTERNATIONAL rund 4,9 Jahre.

Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Bettinastraße 53-55, 60325 Frankfurt, Internet: www.aberdeen-immobilien.de
Sitz: Frankfurt am Main, Handelsregister: HRB 12759, Amtsgericht: Frankfurt am Main
Geschäftsführung: Bärbel Schomberg (Vorsitzende), Michael Determann, Malcolm R. Morgan, Roger Welz; Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rickard Backlund

5. Ausblick

Jeder Kapitalanlage liegende Chancen und Risiken zugrunde. Bei der Anlage in Offenen Immobilienfonds handelt es sich um meine Anlagemöglichkeit, die durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Investmentgesetzesein großes Maß an Anlegerschutz sicherstellt und durch die breite Anlagestreuung in Qualitätsimmobilien auch wirtschaftliche Einlangfristige stabile Wertanlage – ungeachtet möglicher kurzfristiger Wertschwankungen – insbesondere im Vergleich zu anderen Anlageformen darstellt. Hinzukommen die besonderen Vorteile eines weitgehenden Inflationsausgleiches durch die in der Regel wertgesicherten bzw. indexierten Mietvertragsvereinbarungen.

Die Chancen einer Anlage in Offenen Immobilienfonds kommen insbesondere bei einem mittleren bis längeren Anlagezeitraum zur vollen Entfaltung. Die durch die aktuelle Finanzmarktkrise hervorgerufenen Liquiditätssengpässe bei Offenen Immobilienfonds haben nach wie vor ihre Ursache in extremen Marktgegebenheiten in einem Umfeld, das immer noch von teilweiser Verunsicherung, Vertrauensverlust und Irrationalität geprägt ist.

Die Offenen Immobilienfonds mit ihren grundsätzlich werthaltigen, stabilen und breit gestreuten Immobilienportfolios sind und bleiben in diesem volatilen Marktumfeld eine gute Anlagemöglichkeit für mittel- bis langfristige orientierte Anleger.

Rechtlicher Hinweis: Alle Aussagen in dieser Information stehen unter dem Vorbehalt des Irrtums und der Aktualität. Insbesondere die Aussagen zur Zukunft sind unverbindlich. Die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH übernimmt keinerlei Haftung für die hier getätigten Informationen und Aussagen. Eine Pflicht zur Aktualisierung wird von der Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH nicht übernommen.