

Portfolio Rating

31.08.2007

DEGI Deutsche Gesellschaft
für Immobilienfonds

DEGI GLOBAL BUSINESS



TELOS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 <i>Bewertung</i>	4
2 <i>Evaluation</i>	5
3 <i>Rating-Systematik</i>	6
4 <i>Fondsbetrachtung des DEGI GLOBAL BUSINESS</i>	9
4.1 <i>Immobilien</i>	10
4.1.1 <i>Performance/Vermietungserfolg</i>	10
4.1.2 <i>Objektqualität</i>	11
4.1.3 <i>Standortattraktivität</i>	11
4.2 <i>Transaktionen</i>	12
4.3 <i>Projektentwicklungen</i>	12
4.4 <i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i>	12
4.5 <i>Latente Steuern</i>	13
4.6 <i>Portfolioeffekt</i>	13
4.7 <i>Fondsstatus per 31.05.2007</i>	14
5 <i>Liquidität</i>	15
5.1 <i>Formen der Liquiditätsanlage</i>	15
5.1.1 <i>Bankguthaben</i>	15
5.1.2 <i>Geldmarktinstrumente</i>	15
5.1.3 <i>Investmentanteile</i>	15
5.1.4 <i>Wertpapiere</i>	15
5.2 <i>Liquiditätsquote</i>	15
5.3 <i>Währungssicherungs-instrumente</i>	16
5.4 <i>Fremdfinanzierung</i>	16
5.5 <i>Total Expense Ratio</i>	16
5.6 <i>Liquiditätsstatus per 30.06.2007</i>	17
5.7 <i>Gesamtbeurteilung der Liquidität</i>	17
6 <i>Gesamtergebnis Portfolio Rating</i>	18

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Geographische Verteilung des Immobilienportfolios inkl. Immobilien-Gesellschaften nach Verkehrswerten zum 31.03.2007 (Objektanzahl).....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 2: Netto-Cash-Flow-Rendite einzelner Länder gegenüber der Benchmark</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 3: Leerstand und Mietvertragsrestlaufzeiten zum 31.03.2007</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 4: Objektqualität</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 5: Ländergewichtung nach Verkehrswerten</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 6: Geographische Verteilung des Immobilienportfolios inkl. Immobilien-Gesellschaften nach Verkehrswerten bis zum 30.05.2007.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 8: Endfälligkeit der Kredite</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 9: Zinsfestschreibungen nach Fälligkeit</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 10: Total Expense Ratio (TER) zum 30.06.2006.....</i>	<i>17</i>

DEGI GLOBAL BUSINESS

2 +
Sehr gut

Parameter

Datum	31.08.2007
Einheiten	DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
Assetklassen	Offene Immobilienfonds
Produkt	DEGI GLOBAL BUSINESS

Kontakt

Rated Party	Bärbel Schomberg (Sprecherin der Geschäftsführung) ☎ +49-69-263-13824, baerbel.schomberg@degi.com
Analysten	Stefan Götsche (Chief Analyst, verantwortlich) ☎ +49-611-33449-81, stefan.goettsche@ipdglobal.com Alexander Bauer (Analyst) ☎ +49-611-33449-85, alexander.bauer@ipdglobal.com Christian Hantelmann (Analyst) ☎ +49-611-33449-88, christian.hantelmann@ipdglobal.com

Ratingskala	
+ 1 -	Exzellent
+ 2 -	Sehr gut
+ 3 -	Gut
+ 4 -	Befriedigend
+ 5 -	Mangelhaft
+ 6 -	Ungenügend

Ergebnisse

Bewertung



KOMMENTARE:

- + Immobilienportfolio befindet sich in der Aufbauphase
- + Auswahl der Investitionsstandorte lässt Steigerungspotential erwarten
- + Fondspersormance im Zeitraum von April 2006 bis März 2007 betrug 5,3% (nach BVI-Methode)
- + Zukäufe führten zu geographischer und nutzungsartenspezifischer Diversifikation
- + Geringe Liquiditätsquote zur Performanceoptimierung durch aktive Steuerung der Mittelflüsse
- + Breit gestreute Mietertragsstruktur
- + Leerstandsquote liegt bei 0,0%
- Risikostruktur der peripheren Lagen ungünstig
- Zur Zeit nur europäische Investments

Alle Rechte vorbehalten. Die Quellen zu den Fakten in diesem Portfolio-Rating Report halten wir für zuverlässig, können deren Richtigkeit und/oder Vollständigkeit jedoch nicht garantieren. IPD / TELOS übernimmt keine Verantwortung für Verluste oder Schäden aufgrund von Fehlern oder vorge-nommenen Wertungen. Ratings und Einschätzungen können sich ändern und sollten nicht alleinige Grundlage für Investmententscheidungen sein.

DEGI GLOBAL BUSINESS

2 + Very good

Parameters

Date	2007-08-31
Unit	DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
Asset Class	Open-ended Real Estate Fund
Product	DEGI GLOBAL BUSINESS

Contact

Rated Party Bärbel Schomberg (Speaker of the Management Board)
 ☎ +49-69-263-13824, baerbel.schomberg@degi.com

Analysts Stefan Götsche (Chief Analyst, responsible)
 ☎ +49-611-33449-81, stefan.goettsche@ipdglobal.com
 Alexander Bauer (Analyst)
 ☎ +49-611-33449-85, alexander.bauer@ipdglobal.com
 Christian Hantelmann (Analyst)
 ☎ +49-611-33449-88, christian.hantelmann@ipdglobal.com

Rating Scale	
+1	Excellent
-2	Very good
+3	Good
+4	Satisfactory
-5	Inadequate
+6	Weak

Results

Evaluation



Comments:

- ⚠ *Portfolio is in the set-up phase*
- ⚠ *Property allocation estimates value added potential*
- +
- +
- +
- +
- +
- +
-
-

All rights reserved. Facts in this portfolio rating report are taken from sources believed reliable, but IPD / TELOS cannot warrant their accuracy and/or completeness. IPD / TELOS accepts no liability for any loss or damage arising from errors or matters of opinion expressed. Ratings and views presented are subject to revision and should not solely be relied upon for investment decisions.

3 Rating-Systematik

Im Rahmen der an internationalen Standards orientierten ganzheitlichen Rating-Methodik werden sowohl das Management als auch die Portfolios umfassend analysiert und bewertet.

Das Immobilien Manager Rating, welches die Telos GmbH durchführt, besteht aus einer detaillierten Analyse und Bewertung der gesamten Organisation, der Prozesse sowie der verantwortlichen Personen, mit dem Ziel, mögliche Risikoquellen sowie deren Auswirkungen zu identifizieren und damit ein hohes Maß an Transparenz zu schaffen.

Das fondsspezifische „Portfolio Rating“ wird von der IPD Investment Property Databank GmbH erstellt und umfasst die Analyse der Immobilien- und Liquiditätsportfolios. Zur Beurteilung der Portfolios wird jedes Objekt einzeln analysiert (bottom-up-Ansatz); stichprobenweise werden Immobilien auch vor Ort besichtigt.

IMMOBILIENPORTFOLIORATING

Bestandteile:

- Performance/Vermietungserfolg
- Objektqualität
- Standortattraktivität
- Portfolioeffekt

Jedes einzelne der oben genannten Kriterien wird pro Objekt separat beurteilt und zu einer Gesamtbeurteilung der Immobilie aggregiert.

Performance/Vermietungserfolg

Zur Beurteilung der Performance wird der aktuelle Total Return des Objektes im Verhältnis zum entsprechenden Total Return des jeweiligen Segmentes betrachtet. Der Total Return spiegelt die Gesamttrendite der Immobilien vor Steuern und vor Finanzierung wieder.

Der Relative Return zeigt das prozentuale Verhältnis der vom Portfolio erzielten Performance zur ausgewählten Benchmark ausgedrückt in Prozent. Hierdurch wird die über- oder unterdurchschnittliche Performance des Portfolios im Verhältnis zum relevanten Markt über eine bestimmte Periode dargestellt.

Somit erreicht ein Büroobjekt in London, welches einen höheren Total Return als die Benchmark im Segment „Büro: London“ erzielte, eine überdurchschnittliche Beurteilung. Die zukünftige Entwicklung wird auf der Grundlage der vom Portfoliomanagement angenommenen Entwicklung für die nächsten 36 Monate analysiert.

Die Vermietungsleistung, aktuelle Leerstände, die Restlaufzeit der Mietverträge sowie eine detaillierte Analyse der aktuellen Mietverträge sind die Größen, die zur Beurteilung des Vermietungserfolges herangezogen werden. Als Benchmark dient für Deutschland der DIX Deutscher Immobilien Index und für die im Ausland belegenen Grundstücke die jeweiligen Länderbenchmarks der IPD.

Zurzeit werden von IPD in 19 Ländern Immobilienindices berechnet, weitere sind in Vorbereitung.

Objektqualität

Die Beurteilung der Objektqualität wird anhand eines Scoringverfahrens für jede Immobilie separat vorgenommen.

Für Büro-, Handels- und Wohnimmobilien werden die individuellen Anforderungen an die Nutzungsart geprüft, diese werden anschließend nach IST-Situation und Entwicklungsperspektive (ZUKUNFT) der Immobilien untergliedert.

Die Beurteilung der Objektqualität erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Repräsentativität und Architektur
- Ausstattung
- Wirtschaftlichkeit und Effizienz
- Objektzustand
- Drittverwendungsfähigkeit und
- Investitionen (z. B. Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen)

Die Teilergebnisse für die Entwicklungsperspektive bestimmen sich aus dem Potential jedes einzelnen Objektes. Die Ergebnisse aus der Beurteilung der IST-Situation und die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung ergeben die Gesamtbeurteilung der Objektqualität.

Standortattraktivität

Analog zur Objektqualität erfolgt die Beurteilung der Standorte durch ein qualitatives Scoringverfahren. Die Betrachtung der aktuellen IST-Situation sowie die wahrscheinliche Entwicklung eines Standortes (ZUKUNFT) fließen in die Beurteilung der Standortattraktivität mit ein. Es erfolgt eine Zweiteilung der Standortqualität in Makro- und Mikroebene. Kennzeichnend für einen Makrostandort ist das großräumige Gebiet (Land, Region, Stadt etc.), in dem sich die Liegenschaft befindet.

Die Teilergebnisse für den Makrostandort setzen sich aus den folgenden Kriterien zusammen:

- gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- internationale Attraktivität
- Leerstandsquote im Markt
- Flächenumsatz
- Marktgröße
- Marktphase

Das unmittelbare Umfeld des Objektes wird auf Mikroebene hinsichtlich folgender Kriterien analysiert:

- Lage
- allgemeine Verkehrsanbindung
- Nahversorgungsinfrastruktur
- Image.

Berücksichtigung von latenten Steuern

Eine latente Steuer wird angesetzt, um eine mögliche Steuerlast bei sofortigem Verkauf zu simulieren. Hierfür ist es sinnvoll, Rückstellungen zu bilden.

Da sowohl Höhe als auch Zeitpunkt der möglichen Steuerpflicht unbekannt sind, ist jeder Rückstellungssatz eine Annahme. Im Januar 2006 hat der Branchenverband BVI beschlossen, eine einheitliche Regelung zwischen allen Kapitalanlagegesellschaften zu finden. Da dies bislang noch nicht erfolgt ist, wird derzeit von jeder Kapitalanlagegesellschaft eine individuelle Rückstellungspolitik betrieben.

Portfolioeffekt

Durch die Kombination unterschiedlicher Objekte an diversen Standorten und verschiedenen Nutzungsarten kann das Gesamtrisiko des Portfolios gesenkt werden. Mittels Diversifikation ist das Risiko des Immobilienportfolios regelmäßig geringer als die Summe der Risiken der einzelnen Immobilien. Somit spiegelt der Portfolioeffekt die Ergebnisse eines aktiv gemanagten Fonds wider.

LIQUIDITÄTSPORTFOLIORATING

Bestandteile:

- Formen der Liquiditätsanlage
- Liquiditätsquote
- Währungssicherungsinstrumente
- Fremdfinanzierung
- Total Expense Ratio

Die Gesamtbetrachtung der einzelnen Bestandteile ergibt in der Summe die Gesamtnote für das Liquiditätsrating des betrachteten Fonds.

Formen der Liquiditätsanlage

Innerhalb dieses Bewertungskriteriums wird die Verteilung der Liquiditätsanlagen betrachtet. Diese setzen sich aus Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, Investmentanteilen oder Wertpapieren zusammen. Von besonderer Bedeutung ist hier vor allem das Rendite-Risikoprofil der einzelnen Liquiditätsanlagen. Neben der Bonitätseinstufung der Schuldner werden auch die erzielte Rendite und die Laufzeit analysiert.

Liquiditätsquote

Zur Beurteilung der Liquiditätsquote werden nicht allein die Verhältniszahl und deren Entwicklung sondern auch die einzelnen Einflussfaktoren betrachtet. Insbesondere die Entwicklung der Mittelzu- und abflüsse sowie die Anlegerstruktur werden im Detail analysiert und beurteilt. Hierbei gilt es zu beachten, dass die jeweilige Situation des Fonds immer separat analysiert und getrennt beurteilt wird. Zusätzlich wird ein Branchenvergleich, strukturiert nach älteren Fonds (>10 Jahre am Markt) und jüngeren Fonds, in die Beurteilung der Liquiditätsquote aufgenommen.

Fremdfinanzierung

Fremdfinanzierungen für ausländische Liegenschaften können, insbesondere aus steuerlichen Gründen, zu einem positiven Leverageeffekt führen; darüber hinaus fungieren sie zusätzlich als Absicherungsinstrument für Währungsrisiken. In welchem Umfang Fremdfinanzierungen zu den gewünschten positiven Effekten führen, hängt von der Gesetzgebung der einzelnen Staaten sowie der Zinsstruktur ab und muss daher für jedes Land separat ermittelt werden. Ein Kreditportfolio sollte in Abhängigkeit der jeweiligen Zinsentwicklung sowie der Immobilienstrategie aufgebaut werden. Im Rahmen der Endfälligkeiten, die sich nach der jeweiligen geplanten Haltedauer der Immobilien richten sollten, sind hier insbesondere die Zinsbindungsfristen von Bedeutung.

Währungssicherungsinstrumente

Zur Absicherung von Kursrisiken gegenüber einer Fremdwährung ergeben sich bei Immobilieninvestitionen zwei grundsätzliche Möglichkeiten. Zum einen wird aus steuerlichen Gründen eine Fremdkapitalaufnahme angestrebt und zum anderen durch Währungssicherungsinstrumente das Risiko eines Währungsverlustes erheblich gesenkt. Hierbei dient der Einsatz von Futures, Optionen oder Swaps zur Absicherung von Risiken. Zur Bewertung dieses Kriteriums wird die ausgewogene Mischung aus Kreditaufnahme und Finanzmarktinstrumenten unter dem Gesichtspunkt der Risikominimierung betrachtet.

Total Expense Ratio (TER)

Die Total Expense Ratio ist definiert als die Summe aller Fondsverwaltungskosten bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen. Sie beinhaltet im Einzelnen die Fondsverwaltungsgebühr, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie die Sonstigen Aufwendungen. Ähnlich wie bei der Liquiditätsquote fließt das Ergebnis einer Konkurrenzanalyse in die Bewertung mit ein. Zusätzliche Kosten, die für Kauf, Verkauf, Projektentwicklung oder Umbau nach den Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) berechnet werden können, fließen nicht in die Berechnung der Total Expense Ratio mit ein. Diese Kosten werden separat betrachtet und analysiert.

Kommentar

Die Kommentarfelder gliedern sich in drei verschiedene Kategorien.

 *Neutrale Beurteilung*

 *Positive Beurteilung*

 *Negative Beurteilung*

Mit einer neutralen Beurteilung werden wichtige Informationen detailliert dargestellt, welche keine Auswirkung auf die Beurteilung haben.

Mit einem positiven Kommentar werden Tatsachen dargestellt, welche eine positive Auswirkung auf die Beurteilung haben. Im Gegensatz hierzu ist ein „Minus“ als negative Beurteilung zu sehen.

4 Fondsbetrachtung des DEGI GLOBAL BUSINESS

Der **DEGI GLOBAL BUSINESS** wies zum 31.03.2007 ein Fondsvolumen in Höhe von 192,8 Mio. EUR auf, was im Vergleich zum Juni 2006 einem Anstieg von 66,5 Mio. EUR oder 52,6% entspricht. 195,7 Mio. EUR bzw. 101,5% des Fondsvolumens entfielen auf Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, 7,5% auf Liquiditätsanlagen und 12,7% auf sonstige Vermögensgegenstände, was einem Wert von 24,5 Mio. EUR entspricht. Hiervon sind die Verbindlichkeiten in Höhe von 35,7 Mio. EUR zu subtrahieren, so dass sich gemessen am Fondsvolumen eine Verbindlichkeitsquote von 18,5% ergibt.

Die zum 31.03.2007 gehaltenen fünf Objekte haben einen Verkehrswert von insgesamt 259,0 Mio. EUR. Hierin enthalten sind zwei Objekte, das Shoppingcenter in Zagreb und das Bürogebäude in Luxemburg, welche mittelbar über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Beteiligungsquote jeweils: 100,0%) gehalten werden, mit einem Verkehrswert von 135,4 Mio. EUR.

Das Sondervermögen des DEGI GLOBAL BUSINESS hat im 1-Jahreszeitraum (01.04.2006 – 31.03.2007) einen Anlageerfolg von 5,3% (nach BVI-Methode) erwirtschaftet.

Der Fonds richtet sich speziell an die Bedürfnisse institutioneller und semi-institutioneller Investoren, unter anderem bedingt durch die Mindestanlagesumme von 500.000 EUR. Aufgrund des eingeschränkten Anlegerkreises ergeben sich für den Fonds folgende spezifische Möglichkeiten:

- Geringe Liquiditätsquote durch Cash-Call Strategie zur Optimierung der Performance
- Mittel- bis langfristiger Anlagehorizont unter anderem sichergestellt durch Rückgabefristen und -volumen (bis 10,0 Mio. EUR 6 Monate, bei größerem Volumen 12 Monate)
- Rücknahmegebühr/-abschlag (im ersten Jahr 4,0%, im zweiten Jahr 3,0%, im dritten Jahr 2,0%) geht dem Sondervermögen zu und betont die Langfristigkeit des Investments; kein Ausgabeaufschlag

Der DEGI GLOBAL BUSINESS strebt den Aufbau eines attraktiven, international diversifizierten Portfolios an. Die Investitionsentscheidungen sollen unter Ausnutzung der verschiedenen globalen Immobilienmarktzyklen getroffen werden. Weltweit stehen Immobilien in den wirt-

schaftlichen und politischen Metropolen mit hohem Entwicklungspotential bei der Objektselektion ebenso im Fokus. Hinsichtlich der Nutzungsarten soll mit dem DEGI GLOBAL BUSINESS schwerpunktmäßig in Büro- und Handelsimmobilien und als Beimischung in Logistikimmobilien investiert werden.

Die Zielallokation des DEGI Global Business strebt einen europäischen Liegenschaftsanteil in Höhe von 60%, rund 10% in Deutschland und einen außereuropäischen Liegenschaftsanteil in Höhe von 30% an.

Zum 31.03.2007 stellte sich die Länderallokation des DEGI GLOBAL BUSINESS wie folgt dar:

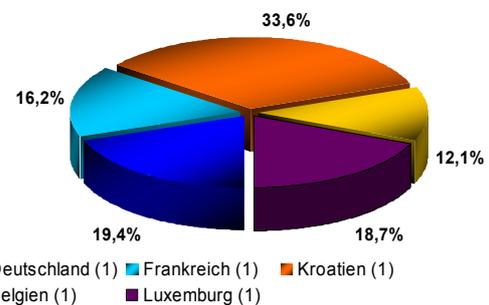


Abbildung 1: Geographische Verteilung des Immobilienportfolios inkl. Immobilien-Gesellschaften nach Verkehrswerten zum 31.03.2007 (Objektanzahl)

Dem Aufbau des Sondervermögens liegt folgendes 3-Phasenmodell der DEGI zugrunde:

1. Setup-Portfolio
Schaffung eines soliden und stabilen Startportfolios in Deutschland und Europa. Zunächst liegt der Fokus auf Büro- und Handelsobjekte in europäischen Metropolen
2. Upgrading-Portfolio
Renditeoptimierung durch globale Investitionen sowie vermehrte Nutzungsartendiversifikation
3. Target-Portfolio
Globale Diversifikation an Standorten mit hohem Wertsteigerungspotential

Mit fünf Objekten an fünf europäischen Standorten verfügt der DEGI GLOBAL BUSINESS über ein europaweit diversifiziertes Startportfolio, welches weiter ausgebaut werden soll. Im ersten Halbjahr 2007 wurde mit dem „Le Colonne“ ein Shoppingcenter in Brindisi, Italien, erworben. Der PGV Tower in Bukarest, ein erstes Büroimmobilieninvestment in Rumänien, wird noch im dritten Quartal 2007 dem Fonds zugehen. Des Weiteren ist ein erstes Investment in Nordamerika vertraglich gesichert.

4.1 Immobilien

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die fünf Immobilien, welche in Kroatien, Deutschland, Luxemburg, Frankreich und Belgien gelegen sind und sich zum 31.12.2006 im Bestand des DEGI GLOBAL BUSINESS befanden.

4.1.1 Performance/Vermietungserfolg

Da im Jahr 2006 nur das Objekt in Frankreich das gesamte Jahr im Bestand gehalten wurde, wird im folgenden nur die Netto-Cash-Flow-Rendite zur Beurteilung der Performance gegenüber der jeweiligen Länderbenchmark herangezogen. In Luxemburg und Kroatien sind noch keine lokalen Benchmarks verfügbar, deshalb wird für diese beiden Länder die IPD pan-European Benchmark für die jeweilige Nutzungsart zum Vergleich herangezogen. Die Kalkulation der Mietrenditen erfolgte, wenn noch keine Daten für ein komplettes Jahr vorlagen, durch Fortschreibung der Monatsrenditen auf ein volles Jahr.

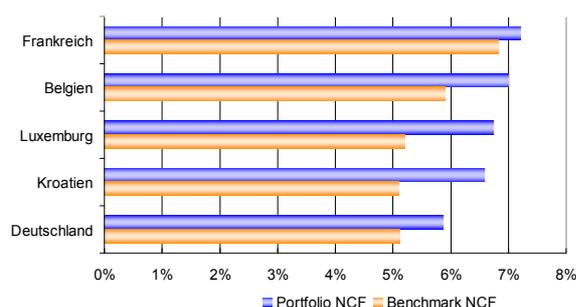


Abbildung 2: Netto-Cash-Flow-Rendite einzelner Länder gegenüber der Benchmark

Alle Objekte erzielen bei dieser Analyse eine leicht höhere Netto-Cash-Flow-Rendite als die jeweilige Benchmark. Die Renditen liegen zwischen 7,2% in Frankreich und 5,9% in Deutschland.

Insgesamt wird die Performance aller Immobilien mit „**sehr gut (2)**“ beurteilt.

In den nächsten drei Jahren wird seitens des Managements des DEGI GLOBAL BUSINESS von nahezu konstanten bis leicht steigenden Netto-Cash-Flow-Renditen und nur geringen positiven Wertänderungsrenditen ausgegangen. Insgesamt ist nur von einem leichten Anstieg der Gesamtperformance auszugehen und somit wird die Performance für die nächsten drei Jahre weiterhin als „**sehr gut (2)**“ eingestuft.

Der Vermietungsstand und die Laufzeitenstruktur der Mietverträge sind bei einem Offenen Immobilien Publikumsfonds von besonderer Bedeutung.

Mit einer Vermietungsquote von 100,0% verzeichnet der DEGI GLOBAL BUSINESS keinen Leerstand.

Für die kommenden Jahre stellt sich die Situation für die Anteile der jeweils auslaufenden Mietverträge wie folgt dar:

- 2007 – 0%
- 2008 – ca. 10,5%
- 2009 – ca. 14,7%
- 2010 – ca. 15,7%
- 2011 – ca. 12,2%

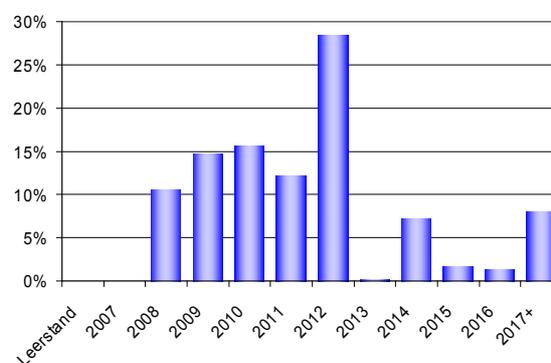


Abbildung 3: Leerstand und Mietvertragsrestlaufzeiten zum 31.03.2007

Hierbei wird deutlich, dass in den nächsten drei Jahren ca. 25,2% und im fünf Jahreszeitraum ca. 53,1% der derzeitigen Jahres-Nettosollmiete zur Neuverhandlung anstehen werden.

Die im Ausland gegenüber Deutschland typischerweise geringeren Mietvertragslaufzeiten sind auf Länderspezifika zurückzuführen. Dies ist vor allem in Frankreich, Belgien und Luxemburg der Fall. In diesen Ländern werden so genannte 3-6-9 Verträge oder 6-9-12 Verträge, die jeweils nach drei Jahren entsprechend der Gesetzgebung gekündigt werden können, abgeschlossen.

Das bedeutendste Jahr für die Anschlussvermietungen ist das Jahr 2012 in dem Mietverträge über 28,4% der Netto-Sollmiete auslaufen. Kurzfristig bestehen in den Jahren 2008 und 2009 die größten Risiken bzw. Chancen bezüglich Neuvermietungen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass nicht alle Mieter zu diesem Zeitpunkt ihre Kündigungsoption ausüben werden. Somit ergibt sich für die Beurteilung des Vermietungserfolges eine Einstufung von „**exzellent minus (1-)**“.

Aus den oben genannten Punkten folgt für die Beurteilung des Performance/Vermietungserfolgs aller Immobilien ein „**sehr gut plus (2+)**“. Diese Beurteilung setzt sich aus den Komponenten

- Bestandteile des Total Returns
- der Leerstandsquote und
- der Restlaufzeit der Mietverträge

zusammen.

Unter Einbindung der Prognosewerte des Portfoliomanagements wird die Entwicklung in den nächsten drei Jahren mit „**sehr gut plus (2+)**“ beurteilt. Diese Beurteilung basiert auf ländergewichteten Prognosewerten der zukünftigen Total Returns, bestehend aus deren Komponenten Netto-Cash-Flow-Rendite und der Wertänderungsrendite.

Insgesamt kann von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden. Diese positive Entwicklung ist auf die Aufbauphase des Portfolios zurückzuführen. Infolge weiterer gezielter Investitionen wird von einem Performancezuwachs basierend auf einer Ausnutzung des Diversifikationspotentials sowie einer dadurch implizierten Risikosenkung ausgegangen.

KOMMENTAR:

+ *Leicht überdurchschnittliche Netto-Cash-Flow-Renditen an allen Investitionsstandorten*

+ *100,0% Vermietungsquote*

4.1.2 Objektqualität

Insgesamt erzielen die Liegenschaften des DEGI GLOBAL BUSINESS bei der Objektqualität ein „**sehr gut (2)**“.

Diese setzt sich aus der Beurteilung der Kriterien

- Repräsentativität & Architektur
- Ausstattung
- Wirtschaftlichkeit & Effizienz
- Objektzustand und
- Drittverwendungsfähigkeit

zusammen.

Die Objekte zeichnen sich zu 80% durch eine überdurchschnittliche Beurteilung im Bereich Repräsentativität & Architektur aus.

Der überwiegende Teil von 60% aller Liegenschaften wurde bei der Repräsentativität und Architektur mit „**sehr gut (2)**“ bewertet. Jeweils 20% wurden mit „**exzellent (1)**“ bzw. „**gut (3)**“ eingestuft.

Im Bereich der Objektausstattung erreichten vier der bewerteten Objekte die Einstufung „**sehr gut (2)**“. Lediglich ein Objekt wurde mit „**gut (3)**“ beurteilt.

In den Kriterien Wirtschaftlichkeit & Effizienz spiegelt sich die Objektausstattung wider und führt zu gleichen Ergebnissen.

Die Einschätzung des Objektzustandes kann mit jeweils 40% als „**exzellent (1)**“ und 40% als „**sehr gut (2)**“ bewertet werden. Ein Anteil von 20% des Portfolios erreicht ein „**gut (3)**“ in der Beurteilung.

Ebenso wurde hinsichtlich der Drittverwendungsfähigkeit der Objekte auf Flexibilität geachtet.

60% der Liegenschaften weisen eine Drittverwendungsfähigkeit von „**sehr gut (2)**“ und 40% von „**gut (3)**“ auf.

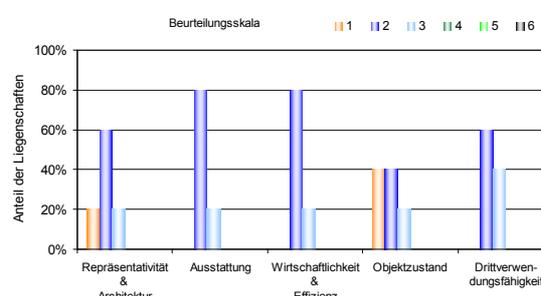


Abbildung 4: Objektqualität

Einzelkomponenten wie regelmäßige Instandhaltung, kostenorientierte Bewirtschaftung sowie Flexibilität bei der Objektausstattung können die zukünftige Objektqualität entscheidend beeinflussen. Die Objektqualität wird aufgrund des im Aufbau befindlichen Portfolios in den nächsten 36 Monaten voraussichtlich bei „**sehr gut (2)**“ bleiben.

KOMMENTAR:

+ *Das Portfolio erzielt in den Bereichen Ausstattung sowie Wirtschaftlichkeit & Effizienz überdurchschnittlich gute Beurteilungen*

+ *In den Beurteilungskriterien Repräsentativität und Objektzustand werden Liegenschaften mit „exzellent (1)“ bewertet*

- *Das Bürogebäude in Lüttich konnte nicht die überdurchschnittliche Qualität des Portfolios erreichen*

4.1.3 Standortattraktivität

Der DEGI GLOBAL BUSINESS ist ausschließlich in europäischen Märkte investiert. Die fünf Objekte des Fonds befinden sich in Deutschland, Frankreich, Belgien, Kroatien und Luxemburg. Die Analyse ergab eine als „**sehr gut (2)**“ beurteilte Standortattraktivität.

Die Investitionsstrategie am Rande bzw. außerhalb der Hauptstädte Liegenschaften zu erwerben, birgt die Chance vom Aufschwung dieser Märkte zu profitieren.

In der Zukunft wird mit einer steigenden Attraktivität der Investitionsstandorte sowohl unter Mikro- als auch Makrogesichtspunkten gerechnet.

Mit einer Gesamtnote von „**sehr gut (2)**“ hat der DEGI GLOBAL BUSINESS eine überdurchschnittliche Standortattraktivität des Portfolios erreicht.

KOMMENTAR:

- + Hohe Standortattraktivität
- + Investments an Standorten mit Entwicklungspotential
- Fertigstellung des städtebaulichen Entwicklungsprojektes „Rheinauhafen“ in Köln, in welchem sich das „Kap am Südkai“ befindet, ist für das Jahr 2009 geplant

4.2 Transaktionen

Die Transaktionsaktivitäten des Portfolios im Jahre 2006 verteilten sich auf vier Zukäufe in Deutschland, Kroatien, Luxemburg und Belgien. Infolge der Zukäufe erhöhte sich der Wert des Immobilienportfolios im Kalenderjahr 2006 von 41,1 Mio. EUR auf 193,4 Mio. EUR.

In Köln ging das Bürogebäude „Kap am Südkai“ mit einer Nutzfläche von 14.180 m² im April 2006 dem Portfolio zu. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Ende 2004 fertig gestellte und vollvermietete Büroimmobilie im Stadtentwicklungsgebiet „Rheinauhafen“.

Mitte des Jahres 2006 wurde die Ladengalerie des Shoppingcenters „King Cross“ in Zagreb-Jankomir mittels 100,0% der Anteile an der „DEGI Jankomir d. o. o.“ erworben. Der sich ebenfalls im Center befindende ibercoop Hypermarkt, welcher über knapp 10.000 m² Verkaufsfläche verfügt, ist nicht im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft.

Ebenfalls über eine Beteiligungsgesellschaft konnte im Oktober 2006 ein 3-geschossiges Bürogebäude im Luxemburger Teilmarkt Kirchberg für den DEGI GLOBAL BUSINESS akquiriert werden. Das im Jahr 1999 als Club- und Bürogebäude fertiggestellte Objekt wurde 2004/2005 umgebaut. Hauptmieter des vollständig vermieteten Objektes ist neben der SEB Bank der Europäische Rechnungshof.

Im November 2006 ging für rund 31,3 Mio. EUR ein weiteres vollvermietetes Bürogebäude in Lüttich dem Fondsportfolio als fünftes Immobilieninvestment zu. Das Gebäude verfügt über 21.987 m² Nutzfläche. Hauptmieter ist die AXA Versicherung, die übrigen Flächen sind an drei

öffentliche Institutionen sowie die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Price Waterhouse Coopers vermietet.

KOMMENTAR:

- + Ankäufe führen zur pan-europäischen Diversifikation des Portfolios
- + Kroatisches Investment ist erstes Handelsobjekt
- + Ausschließlich vollvermietete Objekte wurden erworben

4.3 Projektentwicklungen

Die Projektentwicklung des 5-geschossigen Bürogebäudes in Bad Homburg soll innerhalb der nächsten Monate dem DEGI GLOBAL BUSINESS zugehen. Das Objekt wurde im November 2006 für ca. 22,5 Mio. EUR erworben und geht dem Fonds erst nach Fertigstellung zu, wodurch der Fonds kein Projektentwicklungsrisiko trägt.

Zukünftige Hauptmieter der ca. 7.800 m² Nutzfläche und 230 Kfz-Parkplätze werden unter anderem die deutsche Verwaltungszentrale des Reifenherstellers Bridgestone und das internationale Softwareunternehmen Simcorp sein.

KOMMENTAR:

- + Fonds trägt kein Projektentwicklungsrisiko
- + Hohe Vorvermietungsquote
- + Bonitätsstarke Hauptmieter

4.4 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der DEGI GLOBAL BUSINESS hält zwei der insgesamt fünf Objekte des Fonds indirekt über Immobilien-Gesellschaften. Der Fonds ist dabei an der DEGI Kirchberg S. A., welche das Bürogebäude in Luxemburg besitzt zu 100% beteiligt. Ebenso ist der Fonds zu 100% an der DEGI Jankomir d.o.o., die das Shoppingcenters in Zagreb hält, investiert. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zum 31.03.2007 betragen ca. 52,3% des gesamten Immobilienvermögens nach Verkehrswerten.

Indirekte Immobilieninvestments, welche sich in Mehr- und Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aufteilen, werden vor allem zur steuerlichen Optimierung in dieser Form getätigt.

KOMMENTAR:

- + *Je nach marktüblichen Konstellationen sowie steuerlichen Besonderheiten werden Immobilien-Gesellschaften gegründet*

4.5 Latente Steuern

Beim DEGI GLOBAL BUSINESS wurden noch Mitte letzten Jahres Steuerrückstellungen für ausländische direkt gehaltene Liegenschaften in Höhe von 50,0% der potentiellen Steuerlast auf Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) gebildet. Seither wurde diese Quote sukzessive erhöht. Zum Stichtag 31.12.2006 betrug die Gesamthöhe der Rückstellungen für Capital Gains Tax 1,1 Mio. EUR, somit erhöhte sich die Quote für direkt gehaltene Immobilien auf 68% der potentiellen Steuerlast.

Zum 30.06.2007 wurde diese Quote auf 100% erhöht, d.h. die Rückstellungen entsprechen der Höhe der fiktiven Steuerlast. Da aktives Portfoliomanagement bedeutet, aktiv Chancen zu nutzen, hat die Erhöhung der Rückstellung für latente Veräußerungsgewinnsteuern auf 100,0% die Flexibilität weiter gesteigert.

Obwohl noch keine einheitliche Anforderung an eine Rückstellungsquote vom BVI bzw. den Kapitalanlagegesellschaften besteht, wird die Quote von 100,0% als exzellent beurteilt.

KOMMENTAR:

- + *Die DEGI hat die Rückstellung für latente Steuern auf ausländische Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) auf 100,0% erhöht*

4.6 Portfolioeffekt

Die vier Zukäufe im Jahr 2006 zeugen von einer steigenden Diversifikation des DEGI GLOBAL BUSINESS. Nachfolgende Grafik veranschaulicht die geographische Streuung der Investitionsstandorte in Europa:

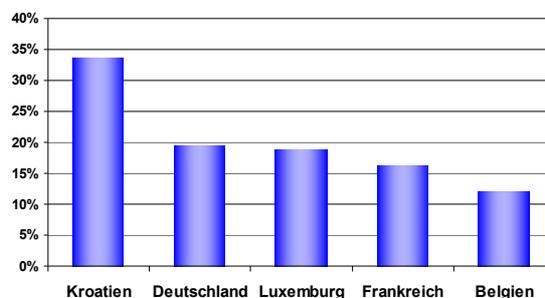


Abbildung 5: Ländergewichtung nach Verkehrswerten

Mit 33,1% hat das Shoppingcenter in Kroatien den höchsten Anteil am Immobilienvermögen. Nach Nutzungsarten dominieren die Büroflächen mit 64,4% das Portfolio.

Alle Objekte werden von mehreren Mietern genutzt, somit werden die gesamten Sollmieterträge nicht von wenigen Einzelmietern erwirtschaftet.

Die Spannweite der wirtschaftlichen Baujahre reicht von 1991 des belgischen Objektes bis 2003 beim „Kap am Südkai“. Das nach Verkehrswerten gewichtete durchschnittliche wirtschaftliche Baujahr beträgt 2000. Für einen im Aufbau befindlichen Fonds kann die Akquisition von Objekten, deren wirtschaftliches Baujahr 1999 in Luxemburg und 1991 in Lüttich beträgt, das Risiko erhöhten Instandhaltungsaufwandes beinhalten.

Bislang ist der DEGI GLOBAL BUSINESS nur in Kontinentaleuropa investiert. Ein erstes Investment in Nordamerika ist im Laufe des Jahres geplant.

Als Beurteilung für den Portfolioeffekt ergibt sich ein Ergebnis von „**sehr gut (2)**“.

KOMMENTAR:

- + *Weiterer Diversifikationseffekt wird sich erst bei weiteren Objektzukaufen einstellen*
- + *Durchschnittliches wirtschaftliches Baujahr 2000*
- + *Keine Single-Tenant-Objekte im Portfolio*

4.7 Fondsstatus per 31.05.2007

Im Mai 2007 wurde das Shoppingcenter „Le Colonne“ in Brindisi, Italien, über die DEGI Brindisi S. r. l. mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 73,0 Mio. EUR erworben. Die insgesamt 60 Ladeneinheiten sind vollvermietet und verfügen über eine Mietfläche von 12.081 m². Dem Objekt grenzt ein Hypermarkt von Carrefour an.

Zum 31.05.2007 beträgt das Fondsvolumen des DEGI GLOBAL BUSINESS somit 242,5 Mio. EUR.

Unter Berücksichtigung des Zukaufs stellt sich die geographische Verteilung des Portfolios zum 31.05.2007 wie folgt dar:

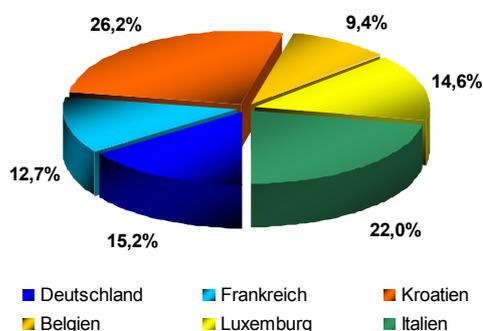


Abbildung 6: Geographische Verteilung des Immobilienportfolios inkl. Immobilien-Gesellschaften nach Verkehrswerten bis zum 30.05.2007

KOMMENTAR:

- + *In 2007 bislang keine außereuropäischen Immobilienkäufe*
- + *Die weitere geographische Diversifikation des Immobilienportfolios wird innerhalb Europas konsequent vorangetrieben*

5 Liquidität

5.1 Formen der Liquiditätsanlage

Die gesamte Liquidität des DEGI GLOBAL BUSINESS betrug zum Stichtag 31.03.2007 14,4 Mio. EUR, was einer Liquiditätsquote von 7,5% im Bezug auf das Fondsvermögen entsprach. Sie waren lediglich in Bankguthaben und Investmentanteilen angelegt.

5.1.1 Bankguthaben

Das Bankguthaben des DEGI GLOBAL BUSINESS betrug zum 31.03.2007 4,5 Mio. EUR, was einem Anteil von 31,3% an der gesamten Liquidität entsprach. Zu diesem Zeitpunkt wurden keine liquiden Mittel in Fremdwährung gehalten.

5.1.2 Geldmarktinstrumente

Zum 31.03.2007 waren keine liquiden Mittel des DEGI GLOBAL BUSINESS in Geldmarktinstrumenten gebunden.

5.1.3 Investmentanteile

Der DEGI GLOBAL BUSINESS hatte zum Stichtag 31.03.2007 9,9 Mio. EUR in Investmentanteilen investiert, diese stellten 68,7% der gesamten Liquidität bzw. 5,1% des Fondsvermögens dar. Sie werden als Spezialfonds „dbi DEGI Bonds“ von PIMCO (Pacific Investment Management Company LLC) gemanagt. PIMCO ist weltweit eine der führenden Managementgesellschaften für Rentenfonds und ein Mitglied von Allianz Global Investors.

Der „dbi DEGI Bonds“ Fonds mit einem Gesamtvolumen von 354,9 Mio. EUR war zum 31.03.2007 wie folgt investiert: 83,9% Rentenscheine, 14,1% Bankguthaben, 1,9% Zinsansprüche und 0,1% Derivate. 86,6% der Emissionen verfügten über ein Rating mit der höchsten Bonität (AAA), 13,4% über eine Ratingeinstufung von AA. Die im Portfolio enthaltenen Papiere wiesen eine modifizierte Duration von 2,0 sowie eine durchschnittliche Restlaufzeit von 3,1 Jahren aus. Die Tagesrendite betrug zum Stichtag 4,0%, der durchschnittliche Kupon 4,1%. Das Wertpapier-Sondervermögen fungiert zur Abdeckung der Mindestliquidität und weist eine risikoarme Investitionsstrategie auf.

Durch die Investition in festverzinsliche Wertpapiere mit einer relativ kurzen Restlaufzeit sowie einer relativ niedrigen Duration ist das Kursänderungsrisiko aufgrund einer Zinsänderung als gering einzuschätzen.

5.1.4 Wertpapiere

Zum 31.03.2007 waren keine liquiden Mittel des DEGI GLOBAL BUSINESS in Wertpapieren gebunden.

KOMMENTAR:

- + *Bankguthaben und Investmentanteile dienen der Sicherung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs*
- + *Risikogestaltung des „dbi DEGI Bonds“ Fonds ist als risikoavers einzustufen*
- + *86,6% der Titel im Wertpapier-Sondervermögen verfügten über ein Rating mit der höchsten Bonität (AAA)*
- *Fondsverwaltungskosten des Wertpapier-Spezialfonds gehen zu Lasten des Sondervermögens*
- *Der dbi Spezialfonds erzielte nur eine durchschnittliche Rendite*

5.2 Liquiditätsquote

Die Liquiditätsquote per 31.03.2007 betrug 7,5% (14,4 Mio. EUR) nach 16,1% (30,2 Mio. EUR) zum 31.12.2006. Sie entspricht den Anforderungen des semi-institutionellen Anlegerkreises, welcher den Fonds als Anlageprodukt in internationale Immobilienwerte nutzt. Die Ursache für die kurzfristig hohe Liquiditätsquote zum 31.12.2006 lag im Wesentlichen an einer erfolgten Mehrwertsteuerrückerstattung zum Ende des Jahres 2006.

Die Liquiditätsquote lag über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität in Höhe von 5,0% sowie unterhalb der zulässigen Höchstgrenze von 49,0%. Die DEGI versucht eine möglichst geringe Liquiditätsquote zu halten. Im Branchenvergleich der jüngeren Immobilienfonds (Gründung nach 1996) im Zeitraum 30.04.2006 bis 31.03.2007 lag die Liquiditätsquote bei statischer Betrachtung im Median bei 27,4%. Der DEGI GLOBAL BUSINESS liegt mit 7,5% Liquiditätsquote deutlich unterhalb des Medians und des arithmetischen Mittels. Mittelzuflüsse erfolgen nach dem Cash-Call Verfahren und werden gezielt ausgelöst. Des Weiteren dienen Ankündigungsfristen bei Rückgabevolumina bis 10,0 Mio. EUR von sechs Monaten und ab 10,0 Mio. EUR von einem Jahr einer effektiven Liquiditätssteuerung.

KOMMENTAR:

- + *Optimale Liquiditätssteuerung der Mittelflüsse über sog. Cash-Calls und Rückgabeankündigungsfristen*

5.3 Währungssicherungsinstrumente

Für Vermögenspositionen außerhalb der europäischen Währungsunion besteht ein potentielles Währungsrisiko. Beim DEGI GLOBAL BUSINESS würde dies die Positionen in kroatischen Kuna (HRK) betreffen. Der Verkehrswert des Shoppingcenters in Zagreb wird in Euro bewertet, da die Mietverträge auf Eurobasis abgeschlossen sind. Es bedarf daher nur der Sicherung der Bankguthaben und der sonstigen Vermögensgegenstände. Zum 31.03.2007 wurden jedoch keine Währungsbestände in kroatischen Kuna gehalten.

KOMMENTAR:

Währungskurssicherung des Shoppingcenters in Zagreb erfolgt vor allem durch die Mietverträge auf Eurobasis.

5.4 Fremdfinanzierung

Die Fremdfinanzierung von Liegenschaften erfolgt im Wesentlichen aus steuerlichen Gründen. Zum 31.03.2007 belaufen sich die Kredite des DEGI GLOBAL BUSINESS auf 77,1 Mio. EUR, was einem Anteil von 40,0% am gesamten Fondsvermögen inkl. Beteiligungen entspricht. Alle Kredite laufen auf Eurobasis und werden in Summe zu 44,2% direkt und zu 55,8% indirekt von Immobilien-Gesellschaften gehalten.

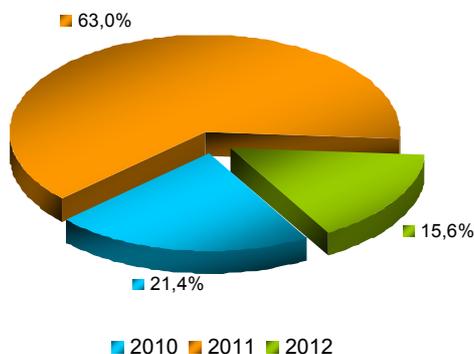


Abbildung 7: Endfälligkeit der Kredite

Die obere Grafik zur Endfälligkeit der Kredite beim DEGI GLOBAL BUSINESS zeigt, dass 21,4% der Kreditsumme innerhalb von vier Jahren fällig werden, und 78,6% innerhalb der nächsten fünf bzw. sechs Jahre. Längerfristige Kredite sind nicht vorhanden.

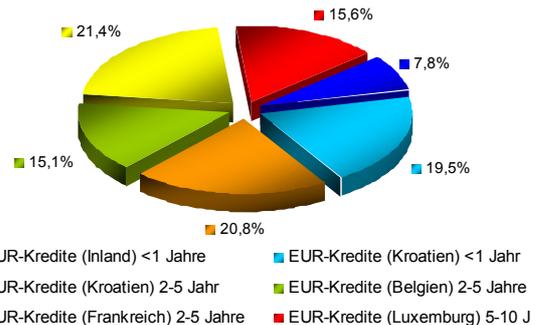


Abbildung 8: Zinsfestschreibungen nach Fälligkeit

Die zum 31.03.2007 geltenden Zinsfestschreibungen zeigen, dass die Kredite des DEGI GLOBAL BUSINESS zu einem sehr hohen Anteil im kurzfristigen Bereich liegen. Insgesamt werden bei 84,4% der Kreditsumme innerhalb der nächsten fünf Jahre die jeweiligen Zinssätze neu festgeschrieben. Lediglich 15,6% der Kredite werden in einem mittelfristigen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren neu vereinbart. Durch den hohen Anteil an kurzlaufenden Zinsfestschreibungen ist das Fondsmanagement in der Lage, bei der aktuell niedrigen Zinssituation flexibel zu reagieren.

KOMMENTAR:

- Kurze Zinsbindungsfristen ermöglichen flexibles Timing der Finanzierungen
- Die Kreditfinanzierung des Bürogebäudes in Köln erfolgte nicht aus steuerlichen Gründen

5.5 Total Expense Ratio

Zur Berechnung der TER wurden insgesamt 29 Offene Immobilienfonds mit einem betreuten Fondsvolumen ca. 76,3 Mrd. EUR herangezogen. Der Zeitraum für die Datenbasis umfasst den 30.04.2006 bis 31.03.2007, da die Geschäftsjahre der einzelnen Fonds zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden.

Der DEGI GLOBAL BUSINESS weist zum 30.06.2006 eine TER von 0,56% aus, für das Geschäftsjahr 2006/2007 wird die TER voraussichtlich leicht auf 0,64% ansteigen. Der Median liegt bei allen Offenen Fonds bei 0,71%, das arithmetische Mittel bei 0,75%. Somit liegt der DEGI GLOBAL BUSINESS in dieser statistischen Betrachtung unterhalb des Medians und des arithmetischen Mittels. Demzufolge wird die Total Expense Ratio mit „**exzellent minus (1-)**“ beurteilt.

Neben den Kosten für die Fondsverwaltung wurden die Anleger nach § 12 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) mit 1,5 Mio. EUR an Provisionen für getätigte Zu- und Verkäufe bzw. Umbauten zum 30.06.2006 belastet.

Zum 30.06.2007 wird die DEGI voraussichtlich Vergütungen nach § 12 BVB Abs. 2 in Höhe von 1,7 Mio. EUR erhalten.

tätssteuerung bescheinigen, welche mit der Anlagestrategie eines Offenen Immobilienfonds korrespondiert und zu einer Gesamtbeurteilung der Liquidität mit „**sehr gut plus (2+)**“ führt.

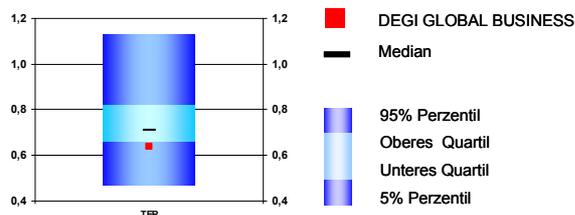


Abbildung 9: Total Expense Ratio (TER) zum 30.06.2006

5.6 Liquiditätsstatus per 30.06.2007

Die Liquiditätsquote zum 30.06.2007 betrug gemessen am Fondsvermögen beim DEGI GLOBAL BUSINESS 7,2% dies entspricht 17,7 Mio. EUR. Diese Liquidität wird in Bankguthaben, im „dbi DEGI Bonds“ Fonds und in Geldmarktinstrumenten investiert. Mit 12,0 Mio. EUR wurden 68,8% der Gesamtliquidität im „dbi DEGI Bonds“ Fonds angelegt. Dieser Fonds dient zur Sicherstellung der gesetzlichen Mindestliquidität. Sowohl die Geldmarktinstrumente im Wert von 1,5 Mio. EUR als auch das Bankguthaben im Wert von 4,2 Mio. EUR werden für die Deckung laufender Geschäfte gehalten.

KOMMENTAR:

+ Liquiditätsquote wurde auf 7,2% gesenkt

5.7 Gesamtbeurteilung der Liquidität

In der Gesamtbetrachtung des DEGI GLOBAL BUSINESS zeigt sich eine sicherheitsorientierte Auswahl der Liquiditätsanlagen, deren wesentliche Funktion es ist, den Liquiditätsbedarf zu decken. Neben der gezielt risikoarmen Auswahl der Emittenten (Bonität) zeigt sich dies in den gewählten Restlaufzeiten sowie der geringen Duration der einzelnen Liquiditätsanlagen.

Es werden immobilienpezifische Kredite mit überwiegend kurz- bis mittelfristigen Zinsfestschreibungen und Laufzeiten ausgewählt. Die Mittelflüsse werden zum einen über ein Cash-Call Verfahren und zum anderen über gestaffelte Rücknahmeabschlüsse sowie Rückgabekündigungsfristen aktiv gesteuert.

Die Liquiditätsquote wird zur Optimierung der Performance gering gehalten. Zur Sicherstellung der gesetzlichen Mindestliquidität dient dem DEGI GLOBAL BUSINESS der Spezialfonds „dbi DEGI Bonds“.

In der Summe lässt sich dem DEGI GLOBAL BUSINESS eine sicherheitsorientierte Liquidität

6 Gesamtergebnis Portfolio Rating

Der DEGI GLOBAL BUSINESS wird insgesamt auf der sechsstufigen Ratingskala als „**sehr gut plus (2+)**“ eingestuft. In diesem Abschnitt erfolgt die Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Immobilien- und Liquiditätsabschnitt zur Ableitung des Portfolio Ratings.

Die **Immobilienbeurteilung** von „**sehr gut plus (2+)**“ ergibt sich aus den unterschiedlich gewichteten Teilergebnissen für die aktuelle und zukünftige Situation des Performance/Vermietungserfolges, der Objektqualität und der Standortqualität.

Die Performanceanalyse für das Immobilienportfolio des DEGI GLOBAL BUSINESS zeigt für alle Objekte eine überdurchschnittliche Netto-Cash-Flow-Rendite.

Aktuell beträgt die Vermietungsquote des Fonds 100,0%. In 2007 ist aufgrund der Mietvertragslaufzeiten keine Veränderung der Vermietungsquote zu erwarten. Im Objekt „Le Gershwin“ in der Nähe von Paris bestehen in 2008 für ca. 53,5% bezogen auf die Bruttosollmiete des Objektes Kündigungsmöglichkeiten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass all diese Flächen zur Neuvermietung anstehen, da es sich hierbei um länderspezifische Mietvertragsoptionen handelt.

Aufgrund der breiten Diversifikation der Mieterträge in Kombination mit guter Bonität, ist keine Abhängigkeit von einzelnen Großmietern zu erkennen. In Kombination mit der Mieterkonzentration und der Bonitätseinstufung der Mieter wird der Performance/Vermietungserfolg mit „**sehr gut plus (2+)**“ beurteilt. Auf Basis der Einschätzungen des Portfoliomanagements wird sich das Immobilienportfolio in den nächsten 36 Monaten auf diesem hohen Niveau halten. Dies soll durch die weitere Diversifikation unter anderem in Nordamerika vorangetrieben werden.

Die Analysen zur Objektqualität und Standortattraktivität führen jeweils zu überdurchschnittlichen Ergebnissen. Ein sehr guter Objektzustand in Verbindung mit hoher Ausstattungsqualität sowie Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Objekte führen im Wesentlichen zur Beurteilung der Objektqualität mit „**sehr gut (2)**“. In den nächsten 36 Monaten wird die Objektqualität auch weiterhin als „**sehr gut (2)**“ eingeschätzt.

Die Standortattraktivität aller Objekte im DEGI GLOBAL BUSINESS wird mit „**sehr gut (2)**“ für die gewählten Mikro- und Makrolagen beurteilt. Bei den Investitionen dominieren internationale Standorte in Randlagen bzw. abseits der Hauptstädte. An diesen Standorten wird ein hohes

Potential insbesondere für die Wertsteigerung vermutet. Somit kann bei entsprechend positiver Entwicklung für die Zukunft von einer steigenden Standortattraktivität der Liegenschaften ausgegangen werden.

Der DEGI GLOBAL BUSINESS erzielte bei der **Liquiditätsbeurteilung** ein „**sehr gut plus (2+)**“. Diese resultiert aus der Analyse der Formen der Liquiditätsanlage, der Liquiditätsquote, des Einsatzes von Währungssicherungsinstrumenten, des Kreditportfolios sowie der Total Expense Ratio des DEGI GLOBAL BUSINESS. Die Liquiditätsquote von 7,2% zum 30.06.2007 resultiert aus der selektiven Immobilieninvestmentpolitik in Verbindung mit einer aktiven Liquiditätssteuerung. Die Total Expense Ratio von voraussichtlich 0,64% im Geschäftsjahr 2006/2007 führt zu einer niedrigeren Kostenbelastung des Anlegers im Vergleich zu den anderen Offenen Immobilienfonds. Das gesamte Liquiditätsmanagement des DEGI GLOBAL BUSINESS kann als konservativ und risikoavers bezeichnet werden.

Zur Ableitung der Gesamtbeurteilung, sowohl für die Immobilien- als auch die Liquiditätsbeurteilung, werden die Gewichtungen in der Vermögensaufstellung herangezogen.

Der DEGI INTERNATIONAL erzielte insgesamt im Rahmen des Portfolio Ratings den Wert „**sehr gut plus (2+)**“.

Auf den nachfolgenden Seiten werden Details zu den in diesem Jahr besichtigten Objekten dargestellt und durch weiterführende Kommentare ergänzt.

OBJEKTBESICHTIGUNGEN - 2007

Für das Rating des DEGI GLOBAL BUSINESS besichtigten die Analysten der IPD GmbH drei Objekte in drei Ländern.

Im Detail waren dies folgende Immobilien:

- Boulevard d'Avroy 35-39
(Belgien, Lüttich)
- Kap am Südkai
(Deutschland, Köln)
- King Cross Jankomir, Skorpikova 34
(Kroatien, Zagreb)

Wesentlicher Hintergrund der Besichtigungen ist neben der Beurteilung des gesamten Objektes die Verifizierung des Standortes hinsichtlich der Scoring-Ergebnisse bei der Standortattraktivität und Objektqualität.

Die Auswahl der besichtigten Objekte spiegeln nur einen Teil des gesamten Immobilienportfolios wider und dienen somit nicht zur Beurteilung des gesamten Fonds.

BOULEVARD D'AVROY 35-39 (LÜTTICH, BELGIEN)

Nutzungsart:	Büro
Nutzfläche:	ca. 21.987 m ²
Verkehrswert:	31,3 Mio. EUR
Bau-/Umbaujahr:	1982/1992
Vermietungsstand:	100%

KOMMENTAR:

- ⊖ Objekt verfügt über 154 Stellplätze
- ⊖ Kantine im achten Obergeschoss
- ⊖ Region Lüttich vollzieht infolge des Niedergangs der Schwerindustrie einen Strukturwandel
- + Flexible Flächenaufteilung möglich
- + Ausgewogene Mietvertragslaufzeiten
- + Klimatisierung
- Grundstück nicht im Besitz des Fonds

KAP AM SÜDKAI (KÖLN, DEUTSCHLAND)

Nutzungsart:	Büro
Nutzfläche:	12.480 m ²
Verkehrswert:	50,3 Mio. EUR
Bau-/Umbaujahr:	2004
Vermietungsstand:	100%

KOMMENTAR:

- ± Modernes Büroobjekt in neu entwickeltem Teilmarkt „Rheinauhafen“
- ± 62 Tiefgaragenstellplätze, öffentliche Tiefgarage mit 2.500 Stellplätzen schließt sich an
- + Direkte Rheinlage
- + Moderne Architektur und sehr gute technische Ausstattung
- Große Gebäudetiefe hat suboptimale Flächeneffizienz zur Folge
- Fertigstellung des städtebaulichen Entwicklungsprojektes „Rheinauhafen“ ist für das Jahr 2009 geplant

KING CROSS JANKOMIR (ZAGREB, KROATIEN)

Nutzungsart:	Handel
Nutzfläche:	17.368 m ²
Verkehrswert:	86,9 Mio. EUR
Bau-/Umbaujahr:	2002
Vermietungsstand:	100%

KOMMENTAR:

- ± Erstes Shoppingcenter in Zagreb
- ± International interessanter Investmentmarkt
- ± Mietverträge auf Eurobasis
- + Sehr gute Erreichbarkeit per PKW
- + Sehr guter Mietermix mit nationalen Ketten
- + Raumhöhe von über sieben Metern ermöglicht Einzug eines Zwischengeschosses in den Mietflächen
- + Angenehme Atmosphäre fördert hohe Verweildauern
- Ankernutzer ist ein ipercoop Supermarkt auf ca. 10.000 m² eigener Fläche (nicht im Eigentum des DEGI GLOBAL BUSINESS), dieser erhöht jedoch nicht wesentlich die Frequenz
- Konkurrenzobjekte werden bzw. sind kürzlich fertig gestellt