

Portfolio Rating

31.08.2008

DEGI

DEGI GLOBAL BUSINESS



TELOS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Bewertung.....	4
2 Evaluation.....	5
3 Rating-Systematik.....	6
4 Fondsbetrachtung des DEGI GLOBAL BUSINESS.....	9
4.1 Immobilien.....	10
4.1.1 Performance/Vermietungserfolg.....	10
4.1.2 Objektqualität.....	11
4.1.3 Standortattraktivität.....	12
4.2 Transaktionen.....	12
4.3 Projektentwicklungen.....	12
4.4 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.....	13
4.5 Latente Steuern.....	13
4.6 Portfolioeffekt.....	13
4.7 Fondsstatus per 30.06.2008.....	14
5 Liquidität.....	15
5.1 Formen der Liquiditätsanlage.....	15
5.1.1 Bankguthaben.....	15
5.1.2 Geldmarktinstrumente.....	15
5.1.3 Investmentanteile.....	15
5.1.4 Wertpapiere.....	15
5.2 Liquiditätsquote.....	15
5.3 Währungssicherungsinstrumente.....	16
5.4 Fremdfinanzierung.....	16
5.5 Total Expense Ratio.....	17
5.6 Liquiditätsstatus per 30.06.2008.....	17
5.7 Gesamtbeurteilung der Liquidität.....	17
6 Gesamtergebnis Portfolio Rating.....	19
7 Objektbesichtigungen - 2008.....	20

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Geographische Verteilung des Immobilienportfolios inkl. Immobilien-Gesellschaften nach Verkehrswerten zum 31.12.2007 (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 31.12.2007</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 30.06.2008.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 7: Kurssicherung in Kroatien</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 8: Kurssicherung in Rumänien</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 9: Währungsrisiko nach Ländern bezogen auf das Netto-Fondsvermögen</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 10: Endfälligkeit der Kredite</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 11: Zinsfestschreibungen nach Fälligkeit</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 12: Total Expense Ratio (TER) zum 31.12.2007.....</i>	<i>17</i>

DEGI GLOBAL BUSINESS

2
Sehr gut

Parameter

Datum	31.08.2008
Einheiten	DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
Assetklassen	Offene Immobilienfonds
Produkt	DEGI GLOBAL BUSINESS

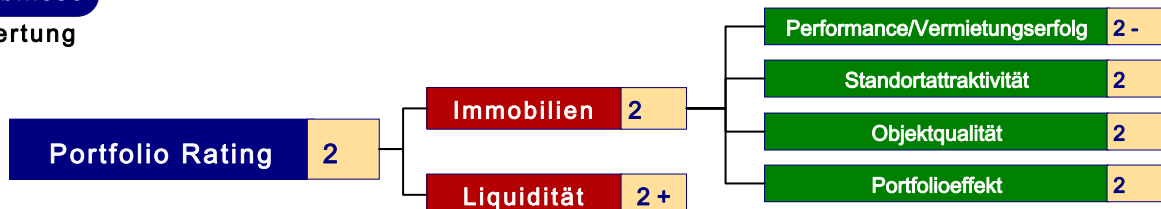
Kontakt

Rated Party	Bärbel Schomberg (Vorsitzende der Geschäftsführung) ☎ +49-69-263-13824, baerbel.schomberg@degi.com
Analysten	Stefan Götsche (Chief Analyst, verantwortlich) ☎ +49-611-33449-81, stefan.goettsche@ipd.com Alexander Bauer (Analyst) ☎ +49-611-33449-85, alexander.bauer@ipd.com Elaine Wilke (Analyst) ☎ +49-611-33449-88, elaine.wilke@ipd.com

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

Ergebnisse

Bewertung



KOMMENTARE:

- + Auswahl der Investitionsstandorte lässt Steigerungspotential erwarten
- + Fondperformance für das Kalenderjahr 2007 betrug 5,5% (nach BVI-Methode)
- + Zukäufe führten zu geographischer und nutzungsartenspezifischer Diversifikation
- + Geringe Liquiditätsquote zur Performanceoptimierung durch aktive Steuerung der Mittelflüsse
- + Breit gestreute Mietertragsstruktur
- + Leerstandsquote zum 30.06.2008 beträgt 1,1%
- Risikostruktur der peripheren Lagen ungünstig
- Zur Zeit nur ein außereuropäisches Investment

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 2008-08-31
Unit DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
Asset Class Open-ended Real Estate Fund
Product DEGI GLOBAL BUSINESS

Contact

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

Analysts Stefan Götsche (Chief Analyst, responsible)
 ☎ +49-611-33449-81, stefan.goettsche@ipd.com
 Alexander Bauer (Analyst)
 ☎ +49-611-33449-85, alexander.bauer@ipd.com
 Elaine Wilke (Analyst)
 ☎ +49-611-33449-88, elaine.wilke@ipd.com

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

Results

Evaluation



Comments:

- + Property allocation estimates value added potential
- + Fund performance was 5.5% during the year 2007 by BVI-method
- + Purchases lead to geographical and usetype diversification
- + Low liquidity ratio to optimize the fund performance possible by active liquidity management
- + Diversified rental income structure
- + Vacancy rate is 1.1% by the end of June 2008
- Risk structure at the periphery problematic
- At the moment only one investment outside Europe

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 22 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 Immobilien 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 31.12.2007 ein Fondsvolumen in Höhe von 332,2 Mio. EUR auf, was im Vergleich zum Juni 2007 einen Anstieg von 87,2 Mio. EUR bedeutet. 316,1 Mio. EUR bzw. 95,2% des Fondsvolumens entfielen auf Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, 10,4% auf Liquiditätsanlagen und 14,3% auf sonstige Vermögensgegenstände. In der Summe ergibt sich ein Bruttofondsvermögen von 398,1 Mio. EUR. Hiervon sind die Verbindlichkeiten in Höhe von 56,1 Mio. EUR zu subtrahieren, so dass sich gemessen am Fondsvolumen eine Verbindlichkeitsquote von 16,9% ergibt. Des Weiteren bestanden Rückstellungen in Höhe von 9,8 Mio. EUR, was einem Anteil von 3,0% am Fondsvermögen entspricht. Hierin enthalten sind 4,3 Mio. EUR Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten aus Akquisitionen und 2,6 Mio. EUR Rückstellungen für latente Steuern auf etwaige ausländische Veräußerungsgewinne.

Die zum 31.12.2007 gehaltenen zehn Objekte haben einen Verkehrswert von insgesamt 436,3 Mio. EUR. Hierin enthalten sind fünf Objekte: das Shoppingcenter in Zagreb, das Bürogebäude in Luxemburg, der PGV Tower in Bukarest, das Ministry Gebäude in Helsinki sowie das Shoppingcenter in Brindisi, welche mittelbar über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Beteiligungsquote jeweils: 100,0%) gehalten werden, mit einem Verkehrswert von insgesamt 251,1 Mio. EUR.

Das Sondervermögen des DEGI GLOBAL BUSINESS hat im 1-Jahreszeitraum (01.01.-31.12.2007) einen Anlageerfolg von 5,5% (nach BVI-Methode) erwirtschaftet.

Der Fonds richtet sich speziell an die Bedürfnisse institutioneller und semi-institutioneller Investoren. Die Mindestanlagesumme beträgt 75.000 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 (ab 0,5 Mio. EUR 6 Monate, ab 10 Mio. EUR 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 Langfristig-

keit 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 wirtschaftlichen 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 31.12.2007 stellte sich die Länderallokation des DEGI GLOBAL BUSINESS wie folgt dar:

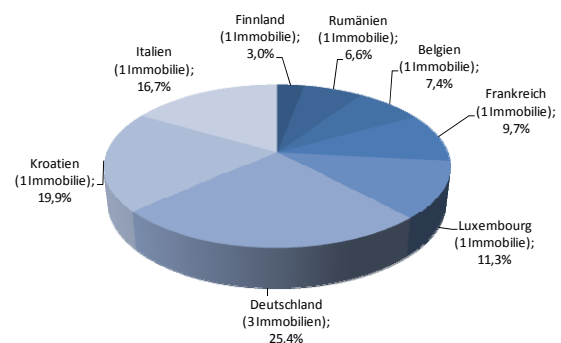


Abbildung 1: Geographische Verteilung des Immobilienportfolios inkl. Immobilien-Gesellschaften nach Verkehrswerten zum 31.12.2007 (Objektanzahl)

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 Handelsobjekten in europäischen Metropolen
2. **Upgrading-Portfolio:**
Renditeoptimierung durch globale Investitionen sowie vermehrte Nutzungsartendiversifikation
3. **Target-Portfolio:**
Globale Diversifikation an Standorten mit hohem Wertsteigerungspotential

Mit zehn Objekten an acht europäischen Standorten verfügt der DEGI GLOBAL BUSINESS über ein europaweit diversifiziertes Portfolio,

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, ist im vierten Quartal 2007 dem Fonds zugegangen. Des Weiteren ist ein erstes Investment in Nordamerika im Februar 2008 zugegangen.

4.1 Immobilien

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die fünf Bestandsobjekte, welche in Belgien, Frankreich, Luxemburg, Kroatien und Deutschland gelegen sind. Zu Bestandsobjekten zählen solche Objekte welche über das gesamte Jahr im Bestand des Portfolios gehalten wurden und sie sich nicht in der Entwicklung bzw. im Bau befanden. Es sein an dieser Stelle daraufhingewiesen, dass die Bestandsgrundstücke des im Aufbau befindlichen DEGI GLOBAL BUSINESS zum 31.12.2007 ca. 60% des Immobilieninvestmentvolumens des Fonds ausmachten.

4.1.1 Performance/Vermietungserfolg

Im Jahr 2007 wurden Objekte in Frankreich, Belgien, Luxemburg, Kroatien und in Deutschland das gesamte Jahr im Bestand gehalten. Für diese Objekte werden im Folgenden die Netto-Cash-Flow Rendite und die Wertänderungsrendite zur Beurteilung der Performance gegenüber der jeweiligen Länderbenchmark herangezogen. Da in Luxemburg und Kroatien noch keine lokalen Benchmarks verfügbar sind, wird für diese beiden Länder die IPD Pan-European Benchmark für die jeweilige Nutzungsart zum Vergleich herangezogen.

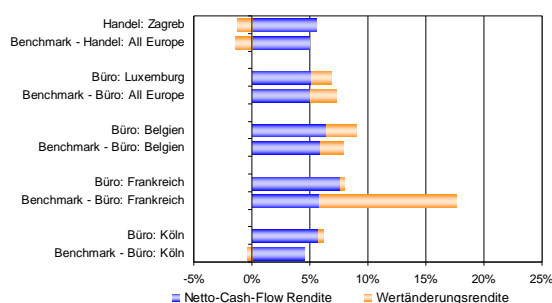


Abbildung 2: Netto-Cash-Flow-Rendite einzelner Länder gegenüber der Benchmark

Die Bestandsobjekte des Portfolios konnten in allen der analysierten fünf Teilmärkte die Netto-Cash-Flow Rendite outperformen. Bei der Analyse der Wertänderungsrendite zeigt sich nur im Segment „Büro: Frankreich“ eine deutliche Abweichungen des analysierten Objektes im Verhältnis zur Benchmark. In Belgien, Zagreb und im Teilmarkt „Büro: Köln“ konnten die Objekte

jeweils eine höhere Wertsteigerung als der Gesamtmarkt erreichen.

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

Insgesamt ist nur von einem leichten Anstieg der Gesamtpformance auszugehen bzw. einer Anpassung des französischen Marktes und somit wird die Performance für die nächsten drei Jahre als „**sehr gut (2)**“ eingestuft.

Der Vermietungsstand und die Laufzeitenstruktur der Mietverträge sind bei einem Offenen Immobilienfonds von besonderer Bedeutung. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den gesamten Immobilienbestand zum 31.12.2007 und somit nicht nur auf die Bestandsgrundstücke.

Mit einer Vermietungsquote von 99,9% verzeichnet der DEGI GLOBAL BUSINESS fast keinen Leerstand.

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

- 2008 – 0,0%
- 2009 – ca. 13,5%
- 2010 – ca. 25,3%
- 2011 – ca. 18,0%
- 2012 – ca. 16,6%
- 2013 – ca. 3,9%
- 2014 – 2018 ca. 22,7%
- > 2018 – 0,0%

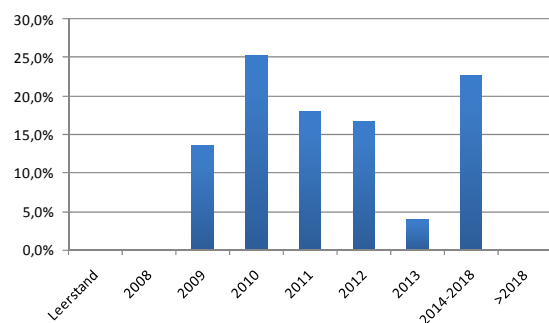


Abbildung 3: Leerstand und Mietvertragsrestlaufzeiten zum 31.12.2007

Hierbei wird deutlich, dass in den nächsten drei Jahren ca. 38,8% und im Fünf-Jahreszeitraum ca. 73,4% 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.

Das bedeutendste Jahr für die Anschlussvermietungen ist das Jahr 2010 in dem Mietverträge über 25,3% der Netto-Sollmiete auslaufen. Kurzfristig bestehen im Jahr 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 „sehr gut minus (2-)“.

Aus den oben genannten Punkten folgt für die Beurteilung des Performance/Vermietungserfolgs aller Immobilien ein „sehr gut minus (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 minus (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, auch in Objekte mit einem höheren Rendite-/Risikoprofil, wird von einem Performancezuwachs ausgegangen.

KOMMENTAR:

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

+ Nahezu 100,0% Vermietungsquote

4.1.2 Objektqualität

Insgesamt erzielen die Immobilien 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 70% durch eine überdurchschnittliche Beurteilung im Bereich Repräsentativität & Architektur aus.

Der überwiegende Teil von 50% aller Immobilien wurde bei der Repräsentativität und Architektur mit „sehr gut (2)“ bewertet. 20% wurden mit „exzellent (1)“ bzw. 30% mit „gut (3)“ eingestuft.

Im Bereich der Objektausstattung erreichten sieben der bewerteten Objekte die Einstufung „sehr gut (2)“ bis „exzellent (1)“. Lediglich drei Objekte wurden mit „gut (3)“ beurteilt.

In den Kriterien Wirtschaftlichkeit & Effizienz spiegelt sich die Objektausstattung wider und führt zu ähnlichen Ergebnissen. Bei sechs Objekten wird die Wirtschaftlichkeit & Effizienz mit „sehr gut (2)“ bewertet, bei vier Objekten mit „gut (3)“.

Die Einschätzung des Objektzustandes kann mit 20% als „exzellent (1)“ und 50% als „sehr gut (2)“ bewertet werden. Ein Anteil von 30% des Portfolios erreicht ein „gut (3)“ in dieser Beurteilung.

Ebenso wurde hinsichtlich der Drittverwendungsfähigkeit der Objekte auf Flexibilität geachtet.

70% der Immobilien weisen eine Drittverwendungsfähigkeit von „sehr gut (2)“ und 30% von „gut (3)“ auf.

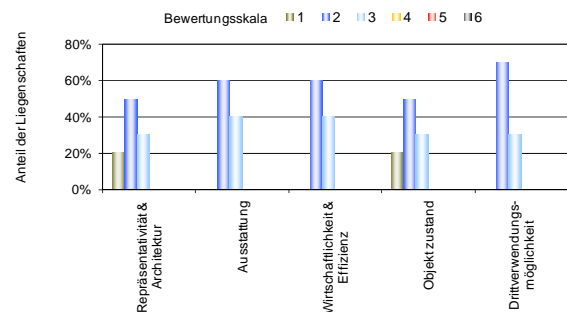


Abbildung 4: Objektqualität

Einzelkomponenten wie regelmäßige Instandhaltung, kostenorientierte Bewirtschaftung sowie Flexibilität bei der Objektausstattung können die zukünftige Objektqualität entscheidend beeinflussen. Die Objektqualität könnte auf Grundlage des Objektbestandes zum Ende des Jahres 2007 in den nächsten 36 Monaten auf „**sehr gut minus (2-)**“ leicht sinken. Es bleibt in diesem Zusammenhang abzuwarten, wie sich die Objektqualität durch weitere Neuakquisitionen entwickelt.

KOMMENTAR:

- + *Das Portfolio erzielt in den Bereichen Ausstattung sowie Wirtschaftlichkeit & Effizienz überdurchschnittlich gute Beurteilungen*
- + *In den Beurteilungskriterien Repräsentativität und Objektzustand werden ca. 70% der Immobilien mit mindestens „sehr gut (2)“ bewertet*
- *Die Bürogebäude in Lüttich bzw. in Helsinki konnten nicht die überdurchschnittliche Qualität des Portfolios erreichen*

4.1.3 Standortattraktivität

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

Die Investitionsstrategie vorwiegend am Rande bzw. außerhalb der Hauptstädte Immobilien 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*

4.2 Transaktionen

Die Transaktionsaktivitäten des Portfolios im Jahre 2007 verteilten sich auf fünf Zukäufe in Deutschland, Finnland, Rumänien und Italien. Infolge der Zukäufe erhöhte sich der Wert des Immobilienportfolios im Kalenderjahr 2007 von 257,2 Mio. EUR auf 436,3 Mio. EUR. In Bonn ging das Bürogebäude „Hollandhaus“ mit einer

Nutzfläche von 11.119 m² im November 2007 dem Portfolio zu. Bei dem Objekt handelt es sich um eine 1999 fertig gestellte und 2003 umgebaute und vollvermietete Büroimmobilie.

Drei Monate zuvor wurde für rund 23,5 Mio. EUR das Büroobjekt in Bad Homburg mit einer Nutzfläche von 8.786 m² erworben. Auch dieses Objekt ist zu 100% vermietet. Im November 2007 ging dem Fonds die Büroimmobilie „Ministry“ in Helsinki durch Erwerb von 100,0% der Anteile an der „DEGI Helsinki CBD Oy“ zu. Das Gebäude, mit einer Nutzfläche von 4.278 m², ist zu 100% an das finnische Umweltministerium vermietet. Zudem erwarb der Fonds durch eine fast 100%ige Beteiligungsquote an der „DEGI PGV Tower SRL“ Grundstücksgesellschaft den PGV Tower in Bukarest. Dieses Büroobjekt verfügt über eine Nutzfläche von 10.617 m² und ist ebenfalls zu 100% vermietet. Näheres siehe Objektbesichtigungen Seite 20. Bereits im Mai 2007 ging das Shopping Center „Le Colonne“ in Italien dem Fonds zu. Das Einkaufszentrum befindet sich in Brindisi in der Region Apulien und verfügt über 60 Mieteinheiten auf einer Fläche von 12.088 m². Des Weiteren verfügt das Center über einen Hypermarkt von Carrefour, welcher sich nicht im Eigentum des Fonds befindet.

KOMMENTAR:

- + *Ankäufe führen zur pan-europäischen Diversifikation des Portfolios*
- + *Investments in Finnland und Rumänien wurden getätigt*
- + *Ausschließlich vollvermietete Objekte wurden erworben*

4.3 Projektentwicklungen

Die Projektentwicklung des 5-geschossigen Bürogebäudes in Bad Homburg wurde im November 2006 für 23,5 Mio. EUR erworben und ging dem Fonds erst nach Fertigstellung August 2007 zu, wodurch der Fonds keine Projektentwicklungsrisiken einging.

Die Hauptmieter der insgesamt 8.786 m² Nutzfläche und 230 Kfz-Parkplätze sind unter anderem die deutsche Verwaltungszentrale des Reifenherstellers Bridgestone und das internationale Softwareunternehmen Simcorp. Näheres siehe Objektbesichtigungen Seite 21.

KOMMENTAR:

- + *Objekt ist vollvermietet*

4.4 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Indirekte Immobilieninvestments, welche sich in Mehr- und Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aufteilen, werden vor allem zur steuerlichen Optimierung in dieser Form getätigt. Der DEGI GLOBAL BUSINESS hält fünf der insgesamt zehn 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 DEGI Helsinki CBD Oy, an der der Fonds ebenfalls zu 100% beteiligt ist, besitzt das Büroobjekt „Ministry“ in Helsinki. Des Weiteren besteht eine 100%ige Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft DEGI Brindisi S.r.l., in deren Besitz sich das Shoppingcenter in Brindisi befindet.

Eine fast 100%ige Beteiligung besteht zudem an der DEGI PGV Tower SRL, welche den PGV Tower in Bukarest besitzt. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften zum 31.12.2007 betragen ca. 130,9 Mio. EUR.

KOMMENTAR:

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

4.5 Latente Steuern

Beim DEGI GLOBAL BUSINESS wurden die Steuerrückstellungen für ausländische direkt gehaltene Immobilien sukzessive auf 100,0% der potentiellen Steuerlast auf Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) erhöht. Zum Stichtag 31.12.2007 betrug die Gesamthöhe der Rückstellungen für Capital Gains Tax 2,6 Mio. EUR, 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 fünf Zukäufe im Jahr 2007 zeugen von einer steigenden Diversifikation des DEGI GLOBAL BUSINESS. Nachfolgende Grafik veranschaulicht die geographische Streuung der Investitionsstandorte in Europa:

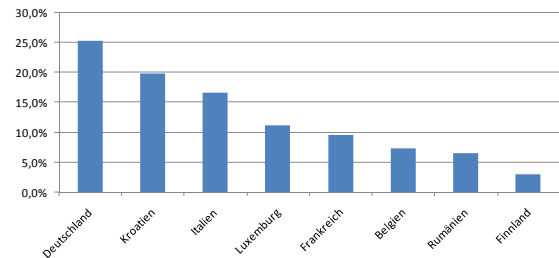


Abbildung 5: Ländergewichtung nach Verkehrswerten

Mit 19,9% hat das Shoppingcenter in Kroatien den höchsten Anteil am Immobilienvermögen. Nach Nutzungsarten dominieren die Büroflächen mit 60,3% das Portfolio.

Außer dem Büroobjekt „Ministry“, welches komplett vom finnischen Umweltministerium angemietet ist, werden alle anderen Objekte von mehreren Mietern genutzt, somit werden die gesamten Sollmieterträge nicht von wenigen Einzelmietern erwirtschaftet.

Die Spannweite der Baujahre reicht von 1939 des finnischen Objektes bis 2007 bei den Objekten in Bad Homburg und Brindisi. Das nach Verkehrswerten gewichtete durchschnittliche wirtschaftliche Baujahr beträgt 2002. Für einen im Aufbau befindlichen Fonds kann die Akquisition von Objekten, deren historisches Baujahr 1939 in Helsinki und 1982 in Lüttich beträgt, das Risiko erhöhten Instandhaltungsaufwandes beinhalten.

Bislang ist der DEGI GLOBAL BUSINESS nur in Kontinentaleuropa investiert. Ein erstes Investment in Kanada erfolgte im Februar 2008.

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 2002
- + Ein Single-Tenant-Objekt im Portfolio, welches mit dem finnischen Umweltministerium jedoch einen bonitätsstarken Mieter aufweist

4.7 Fondsstatus per 30.06.2008

Im Januar 2008 ging dem DEGI GLOBAL BUSINESS ein weiteres Büroobjekt, das „Te-kes“-Gebäude in Helsinki zu. Zudem tätigte der Fonds im Februar 2008 sein erstes außereuropäisches Immobilieninvestment und erwarb das Bürogebäude „Citadel West“ in Calgary, Kanada. Das Objekt verfügt über eine Nutzfläche von rund 7.275 m². Zum 30.06.2008 beträgt das Fondsvolumen des DEGI GLOBAL BUSINESS somit 378,5 Mio. EUR.

Unter Berücksichtigung der beiden Zukäufe stellt sich die geographische Verteilung des Portfolios zum 30.06.2008 wie folgt dar:

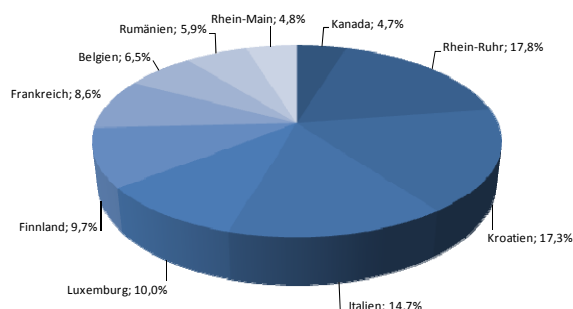




Abbildung 6: Geographische Verteilung des Immobilienportfolios inkl. Immobilien-Gesellschaften nach Verkehrswerten bis zum 30.06.2008

KOMMENTAR:

-  *In 2008 erster außereuropäischer Immobilienkauf in Kanada*
-  *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 31.12.2007 34,5 Mio. EUR, was einer Liquiditätsquote von 10,4% im Bezug auf das Fondsvermögen entsprach. Diese waren lediglich in Bankguthaben und Investmentanteilen angelegt.

5.1.1 Bankguthaben

Das Bankguthaben des DEGI GLOBAL BUSINESS betrug zum 31.12.2007 17,7 Mio. EUR, was einem Anteil von 51,3% an der gesamten Liquidität entsprach. Zu diesem Zeitpunkt wurden keine liquiden Mittel in Fremdwährung gehalten.

5.1.2 Geldmarktinstrumente

Zum 31.12.2007 waren 0,5 Mio. EUR oder 1,5% der Liquidität des DEGI GLOBAL BUSINESS in Geldmarktinstrumenten angelegt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Certificates of Bonds (verbriefte Festgelder).

5.1.3 Investmentanteile

Der DEGI GLOBAL BUSINESS hatte zum Stichtag 31.12.2007 16,3 Mio. EUR in Investmentanteilen investiert, diese stellten 47,2% der gesamten Liquidität bzw. 4,9% 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 245,9 Mio. EUR war zum 31.12.2007 wie folgt investiert: 88,7% Rentenscheine, 9,8% Bankguthaben und 1,5% Zinsansprüche. 46,0% der Emissionen verfügten über ein Rating mit der höchsten Bonität (AAA), 34,3% über eine Ratingeinstufung von AA- bis AA+. Die im Portfolio enthaltenen Papiere wiesen eine modifizierte Duration von 0,96 sowie eine durchschnittliche Restlaufzeit von 1,03 Jahren aus. Die Tagesrendite betrug zum Stichtag 4,62%, der durchschnittliche Kupon 4,28%. 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 gering einzuschätzen.

5.1.4 Wertpapiere

Zum 31.12.2007 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*
- + *46,0% 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 31.12.2007 betrug 10,4% (34,5 Mio. EUR) nach 7,2% (17,7 Mio. EUR) zum 30.06.2007. Sie entspricht den Anforderungen des semi-institutionellen Anlegerkreises, welcher den Fonds als Anlageprodukt in internationale Immobilienwerte nutzt.

Die Liquiditätsquote lag über der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität in Höhe von 5,0% sowie unterhalb der zulässigen Höchstgrenze von 49,0%. Der DEGI GLOBAL BUSINESS versucht eine möglichst geringe Liquiditätsquote zu halten. Im Branchenvergleich der jüngeren Immobilienfonds (Gründung nach 1997) im Zeitraum 30.04.2007 bis 31.03.2008 lag die Liquiditätsquote bei statischer Betrachtung im Median bei 28,0% und einem arithmetischen Mittel von 28,1%. Der DEGI GLOBAL BUSINESS liegt mit 10,4% Liquiditätsquote deutlich unterhalb des Medianes und des arithmetischen Mittels. Mittelzuflüsse erfolgen nach dem Cash-Call Verfahren und werden gezielt ausgelöst. Des Weiteren dienen Ankündigungsfristen bei Rückgabevolumina ab 0,5 Mio. EUR von sechs Monaten und ab 10,0 Mio. EUR von einem Jahr einer effektiven Liquiditätssteuerung.

KOMMENTAR:

- + *Optimale Liquiditätssteuerung der Mittelzuflüsse 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) bzw. in rumänischen Leu (RON) betreffen.

Zum 31.12.2007 beträgt die abzusichernde Position in Kroatischen Kuna insgesamt 16,0 Mio. HRK, wobei 15,3 Mio. HRK Bankguthaben und 0,7 Mio. HRK sonstige Vermögensgegenstände darstellen. 0,6 Mio. HRK werden passiv über Rückstellungen gehedged, dies führt zu einer Absicherungsquote von 3,8%; ein Anteil von 15,4 Mio. HRK, das entspricht 96,2% der gesamten HRK-Position, ist ungesichert. Die ungesicherte Position in HRK entsprach zum Stichtag 31.12.2007 einem Wert von 2,1 Mio. EUR.

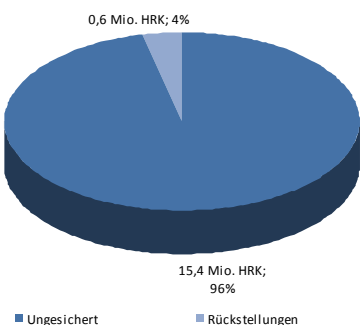


Abbildung 7: Kurssicherung in Kroatien

Der Verkehrswert der Immobilie in Kroatien wird in Euro bestimmt, da die Mietverträge auf Eurobasis abgeschlossen sind und auch die Fremdfinanzierung des Objektes mittels eines Eurokredites erfolgt. Bezieht man die offene Währungsposition auf das Gesamtinvestment in Kroatien beträgt die ungesicherte Position lediglich 2,3%.

Die abzusichernde Währungsposition in Rumänischen Leu beträgt zum 31.12.2007 4,9 Mio. RON

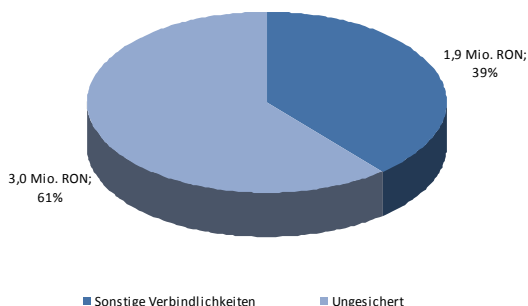


Abbildung 8: Kurssicherung in Rumänien

Der Verkehrswert der Immobilie in Rumänien wird in Euro bestimmt, da die Mietverträge auf Eurobasis abgeschlossen sind und auch die Fremdfinanzierung des Objektes mittels eines Eurokredites erfolgt. Bezieht man die offene Währungsposition auf das Gesamtinvestment in Rumänien beträgt die ungesicherte Position lediglich 2,6%.

Die offenen Positionen der Fremdwährungen zum 31.12.2007 betragen insgesamt 2,9 Mio. EUR. Bezogen auf das Netto-Fondsvermögen ergibt sich ein Anteil von 0,9%, dies zeigt eine sehr sicherheitsorientierte Einstellung zum Währungsmanagement.

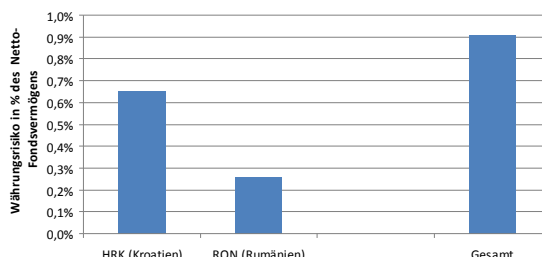


Abbildung 9: Währungsrisiko nach Ländern bezogen auf das Netto-Fondsvermögen

KOMMENTAR:

Währungskurssicherung der Objekte in Kroatien und Rumänien erfolgt vor allem mittels der Mietverträge und Kredite auf Eurobasis.

5.4 Fremdfinanzierung

Die Fremdfinanzierung von Immobilien erfolgt im Wesentlichen um die Eigenkapitalrendite zu steigern (Leverage). Zum 31.12.2007 belaufen sich die Kredite des DEGI GLOBAL BUSINESS auf 143,1 Mio. EUR, was einem Anteil von 43,1% am gesamten Fondsvermögen inkl. Beteiligungen entspricht. Alle Kredite laufen auf Eurobasis und werden in Summe zu 36,8% direkt und zu 63,2% indirekt von Immobilien-Gesellschaften gehalten.

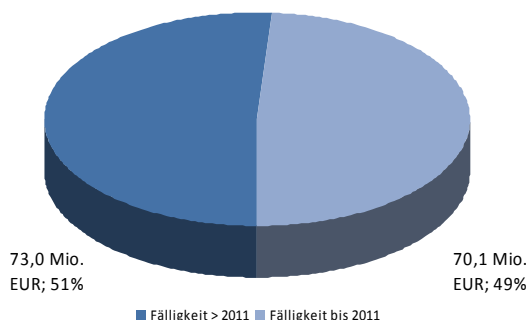


Abbildung 10: Endfälligkeit der Kredite

Die obere Grafik zur Endfälligkeit der Kredite beim DEGI GLOBAL BUSINESS zeigt, dass

49,0% der Kreditsumme bis zum Jahre 2011 fällig werden, und 51,0% nach 2011.

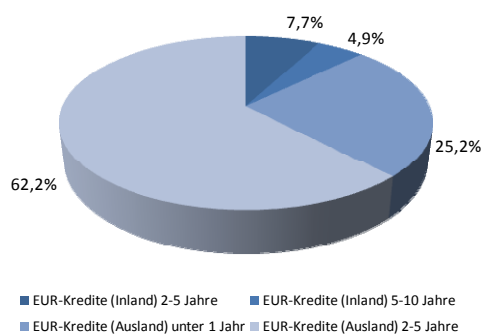


Abbildung 11: Zinsfestschreibungen nach Fälligkeit

Die zum 31.12.2007 geltenden Zinsfestschreibungen zeigen, dass die Kredite des DEGI GLOBAL BUSINESS zu einem hohen Anteil im kurzfristigen Bereich liegen. Insgesamt werden bei 25,2% der Kreditsumme die jeweiligen Zinssätze innerhalb eines Jahres neu festgeschrieben, bei 69,9% innerhalb von 2-5 Jahren. Lediglich 4,9% 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

5.5 Total Expense Ratio

Zur Berechnung der TER wurden insgesamt 28 Offene Immobilienfonds mit einem betreuten Fondsvolumen ca. 73,8 Mrd. EUR herangezogen. Der Zeitraum für die Datenbasis umfasst den 30.04.2007 bis 31.03.2008, da die Geschäftsjahre der einzelnen Fonds zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden.

Der DEGI GLOBAL BUSINESS weist zum 30.06.2007 eine TER von 0,64% aus. Der Median liegt bei allen Offenen Fonds bei 0,75%, das arithmetische Mittel bei 0,78%. Somit liegt der DEGI GLOBAL BUSINESS in dieser statistischen Betrachtung unterhalb des Medians und des arithmetischen Mittels. Demzufolge wird die Total Expense Ratio mit „**sehr gut plus (2+)**“ 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 30.06.2007 belastet. Zum 30.06.2008 wird die DEGI voraussichtlich Vergütungen nach § 12 BVB Abs. 2 in Höhe von 1,5 Mio. EUR erhalten.

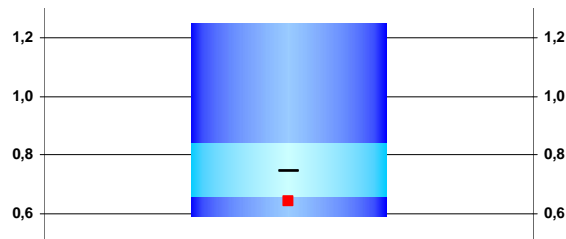


Abbildung 12: Total Expense Ratio (TER) zum 31.12.2007

5.6 Liquiditätsstatus per 30.06.2008

Die Liquiditätsquote zum 30.06.2008 betrug gemessen am Fondsvermögen beim DEGI GLOBAL BUSINESS 13,5%, dies entspricht 51,1 Mio. EUR. Diese Liquidität wird in Bankguthaben, im „dbi DEGI Bonds“ Fonds, in Geldmarktinstrumenten und in Wertpapieren gehalten. Mit 16,5 Mio. EUR wurden 32,3% der Gesamtliquidität im „dbi DEGI Bonds“ Fonds angelegt. Dieser Fonds dient zur Sicherstellung der gesetzlichen Mindestliquidität. Sowohl die Wertpapiere in Höhe von 2,5 Mio. EUR und die Geldmarktinstrumente im Wert von 1,9 Mio. EUR als auch das Bankguthaben im Wert von 30,2 Mio. EUR werden für die Deckung laufender Geschäfte gehalten.

KOMMENTAR:

- + Durchschnittliche Liquiditätsquote im Zeitraum vom 30.06.2007 – 30.06.2008 betrug 8,8%

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

6 Gesamtergebnis Portfolio Rating

Der DEGI GLOBAL BUSINESS wird insgesamt auf der sechsstufigen Ratingskala als „**sehr gut (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 (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 nahezu 100,0%. In 2008 ist aufgrund der Mietvertragslaufzeiten keine wesentliche 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 minus (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 mit „**sehr gut minus (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 Immobilien 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 10,4% zum 31.12.2007 resultiert aus der selektiven Immobilieninvestmentpolitik in Verbindung mit einer aktiven Liquiditätssteuerung. Die Total Expense Ratio von 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 GLOBAL BUSINESS erzielte insgesamt im Rahmen des Portfolio Ratings den Wert „**sehr gut (2)**“.

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

7 Objektbesichtigungen - 2008

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

Im Detail waren dies folgende Immobilien:

- Ministry
(Helsinki, Finnland)
- TEKES
(Helsinki, Finnland)
- PGV Tower
(Bukarest, Rumänien)
- Club-House Kirchberg
(Luxemburg)
- Industriestr. 1
(Bad Homburg, Deutschland)
- Hollandhaus
(Bonn, Deutschland)

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

Alle Angaben bezüglich des Vermietungsstandes beziehen sich auf den Stichtag 31.08.2008.

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

MINISTRY (HELSINKI, FINNLAND)



Nutzungsart:	Büro
Nutzfläche:	4.278 m ²
Verkehrswert:	13,2 Mio. EUR
Bau-/Umbaujahr:	1939/2005
Vermietungsstand:	100,0%

KOMMENTAR:

- + Objekt befindet sich im CBD von Helsinki
- + Kleiner Kantinenbereich
- + Trainingsfläche und Saunabereich im Untergeschoss
- + Mietfläche ist komplett an das finnische Umweltministerium (Ministry of Environment „CBD“) vermietet
- + Mietvertrag läuft bis Ende 2013
- Nur 4 Stellplätze auf dem Grundstück
- Überaltete technische Anlagen
- Klimatisierung nur im 1.OG
- Relativ unflexible Nutzung der Mietflächen
- Zum Teil erhöhter Instandhaltungsstau

TEKES (HELSINKI, FINNLAND)

Nutzungsart:	Büro/Gastronomie
Nutzfläche:	14.203 m ²
Verkehrswert:	34,5 Mio. EUR
Bau-/Umbaujahr:	1988/2006
Vermietungsstand:	88,0%

KOMMENTAR:

- ± Objekt liegt in erweiterter Innenstadtlage im nördlichen Teilmarkt Pasila; zählt nicht zu den etabliertesten Teilmärkten
- ± Gemischte Mieterstruktur im Umfeld
- ± Trainings- und Saunaflächen
- + Direkte Anbindung an den ÖPNV und für den Individualverkehr
- + Mietverträge für Büroflächen laufen bis 2011
- + Von externem Dienstleister betriebene Kantine
- + Tiefgarage über zwei Ebenen inkl. zwei Autowaschplätze
- + Separater Konferenzbereich
- + Klimatisierter Mietbereich
- Seit längerem Probleme mit der Abdichtung des Flachdaches; kann Ausschlusskriterium bei Verlängerung des Mietvertrages werden
- z.T. eingeschränkte Umgestaltung der Mietflächen aufgrund massiver Trennwandsysteme

PGV TOWER (BUKAREST, RUMÄNIEN)

Nutzungsart:	Büro
Nutzfläche:	10.617 m ²
Verkehrswert:	28,8 Mio. EUR
Bau-/Umbaujahr:	2003
Vermietungsstand:	100,0%

KOMMENTAR:

- ± Hauptmieter sind Banken- und Finanzdienstleistungsunternehmen
- ± Hauptmieter zieht innerhalb des Gebäudes um; frei gewordene Flächen werden renoviert und neu vermietet
- + Objekt liegt sehr zentral und ist optimal an den ÖPNV angeschlossen
- + Flexible Nutzung und Einteilung der Mietflächen möglich
- + 113 Parkplätze; 91 in der Tiefgarage und 22 auf der Freifläche
- + Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Nachbarschaft
- Klimatisierung der obersten Geschosse aufgrund des Glasdaches suboptimal
- Mietvertrag des Hauptmieters läuft bis Mitte 2009
- Objektqualität entspricht nicht dem jungen Gebäudealter

CLUB-HOUSE KIRCHBERG (LUXEMBURG)

Nutzungsart:	Büro/Handel/Fitness
Nutzfläche:	8.900 m ²
Verkehrswert:	49,3 Mio. EUR
Bau-/Umbaujahr:	1999/2005
Vermietungsstand:	100,0%

KOMMENTAR:

- ± Objekt befindet sich im Teilmarkt Kirchberg, dem zweitwertesten Teilmarkt Luxemburgs
- ± Langfristig ist eine Anbindung an das Straßenbahnnetz geplant
- ± Eingeschränkte Nutzung der Handelsfläche; derzeit optimal genutzt
- + Hauptmieter sind der Europäische Rechnungshof und eine namhafte Privat Bank
- + Direkte Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Auchan
- + Unmittelbare Anbindung an den Fernverkehr
- + Tiefgaragenstellplätze, die auch von externen Unternehmen stark nachgefragt sind
- + Optimale Nutzung der Flächen im Untergeschoss als Trainingsflächen
- Zunehmende Konkurrenzsituation durch Fertigstellung zahlreicher spekulativer Objekte in den nächsten Jahren zu erwarten
- Mietvertrag der Privat Bank läuft in 2009 aus

INDUSTRIESTR. 1 (BAD HOMBURG, DEUTSCHLAND)

Nutzungsart:	Büro/Gastronomie
Nutzfläche:	8.786 m ²
Verkehrswert:	ca. 23,5 Mio. EUR
Bau-/Umbaujahr:	2007
Vermietungsstand:	97,7%

KOMMENTAR:

- ± Objekt befindet sich im etablierten Gewerbegebiet Süd von Bad Homburg
- + Sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Autobahnnetz sowie den ÖPNV
- + Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung
- + Langfristige Mietverträge bis 2014 bzw. 2017
- + 236 PKW-Stellplätze im Außengelände
- + Sehr flexible Flächen- und Mietbereichseinteilung möglich
- + Cafeteria mit Außensitzplätzen im Innenhof
- + Hochwertige Ausstattung der Mietflächen mit Zugang zur Dachterrasse; Ausbauten teilweise durch den Mieter erfolgt
- + Gebäude ist teilklimatisiert
- Bezuschussung der Cafeteria durch Mieter notwendig um Rentabilität zu gewährleisten

HOLLANDHAUS (BONN, DEUTSCHLAND)

Nutzungsart:	Büro
Nutzfläche:	11.119 m ²
Verkehrswert:	37,2 Mio. EUR
Bau-/Umbaujahr:	1964/2004
Vermietungsstand:	100,0%

KOMMENTAR:

- + *Objekt befindet sich im zentralen und etablierten Büroteilmarkt Bundesviertel*
- + *Ansiedlung diverser Bundesbehörden sowie Konzernzentralen in der näheren Umgebung*
- + *Ehemaliges Botschaftsgebäude Hollands; um 4 Bauteile erweitert*
- + *Verbindungen zwischen den Bauteilen ermöglichen Vermietung an einen Generalmieter*
- + *Einzelmieter der Büroflächen ist die Deutsche Post Immobilien GmbH*
- + *Mietvertrag läuft bis Ende 2010*
- + *Unmittelbare Anbindung an den Fernverkehr sowie den ÖPNV*
- + *Tiefgaragenstellplätze, die auch von externen Unternehmen stark nachgefragt sind*
- + *203 Stellplätze in 2-geschossiger Tiefgarage*
- + *Extensive Begrünung der Dachflächen*
- *Denkmalgeschütztes Bestandsgebäude aus dem Jahr 1964*
- *Grundstück wird im Altlastenkataster der Stadt Bonn geführt*
- *Altbau und Punkthäuser können nur gemeinsam und maximal Etagenweise als relativ große Einheiten vermietet werden*