

# DEGI GLOBAL BUSINESS

Halbjahresbericht  
zum 31. Dezember 2013





# Gremien und Eigenkapitalausstattung

---

## Kapitalanlagegesellschaft

Aberdeen Asset Management  
Deutschland AG  
Bettinastraße 53–55  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon 069 768072-0  
Telefax 069 768072-499

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

Handelsregister: HRB 96527  
Amtsgericht Frankfurt am Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
per 30. September 2013:  
10.300.000,00 EUR

Haftendes Eigenkapital  
per 30. September 2013:  
23.143.457,44 EUR  
(Stammkapital und offene Rücklagen)

Gründung: 23. Oktober 1972

## Gesellschafter

Aberdeen Investments Limited,  
London (94 %)  
Platin 230. GmbH & Co. Verwaltungs KG,  
Frankfurt am Main (6 %)

## Depotbank

Commerzbank AG  
Kaiserplatz  
60311 Frankfurt am Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
per 31. Dezember 2012:  
8.696 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital gemäß § 10 KWG  
per 31. Dezember 2012:  
27.918 Mio. EUR

## Aufsichtsrat

**Andrew Laing**  
Vorsitzender

Deputy Chief Executive der  
Aberdeen Asset Management Gruppe, London

**Andrew Smith (bis 31. Dezember 2013)**  
Stellvertretender Vorsitzender

Global Head of Property der  
Aberdeen Asset Management Gruppe, London

**Hans Benenga**

Head of Business Development – Europe der  
Aberdeen Asset Management Gruppe, Nootrop

**Gordon Brough**

General Counsel and Deputy Head of Risk der  
Aberdeen Asset Management Gruppe, London

**Rüdiger Päsler**

Rechtsanwalt, Hamburg

**Anne Richards**

Chief Investment Officer der  
Aberdeen Asset Management Gruppe, Edinburgh

**Pertti Vanhanen (ab 1. Januar 2014)**

Group Head of Property der  
Aberdeen Asset Management Gruppe, Helsinki

## Vorstand

**Dr. Hartmut Leser**

Vorstandsvorsitzender

Director (Beiratsmitglied)  
Steinfort Fund of Funds SICAV-FIS, Luxemburg

**Michael Determann**

Mitglied des Sachverständigenausschusses der  
Pfungstädter Brauerei Hildebrand GmbH & Co. KG

**Fabian Klingler**

## Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Frankfurt am Main

## Sachverständigenausschuss

**Dipl.-Ing. Jürgen Rath**

Chartered Surveyor

Vorsitzender

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Frankfurt am Main

**Dipl.-SV Reinhard Möller**

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

**Dr.-Ing. Hendrik Rabbel**

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

# Auf einen Blick

## Kennzahlen DEGI GLOBAL BUSINESS zum 31. Dezember 2013

<b>Kennzahlen zum Stichtag:</b>	
Fondsvermögen (netto)	135,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt	62,2 Mio. EUR
davon direkt gehalten	0,0 Mio. EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	62,2 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	3
davon direkt gehalten	0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3
Auslandsanteil <sup>1)2)</sup>	100,0 %
Europa <sup>3)</sup>	100,0 %
Vermietungsquote	
am Stichtag auf Basis der Bruttosollmiete <sup>4)</sup>	78,2 %
am Stichtag auf Basis der Nettosollmiete	78,2 %
durchschnittlich <sup>5)</sup>	74,7 %
Liquiditätsquote	51,9 %
Kreditquote nach § 80a Investmentgesetz (InvG)	0,0 %
Kreditquote nach § 53 Investmentgesetz (InvG)	0,0 %
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum:</b>	
Ankäufe von Objekten	0
Verkäufe von Objekten	5
davon abgegangen	5
Mittelaufkommen (netto, inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich)	0,0 Mio. EUR
Anlageerfolg (BVI-Rendite) <sup>6)</sup>	
für das Halbjahr <sup>6)</sup>	-11,1 %
für 1 Jahr	-19,3 %
für 3 Jahre p. a.	-16,1 %
für 5 Jahre p. a.	-13,4 %
seit Auflegung p. a.	-6,6 %
Anteilwert/Ausgabepreis	40,45 EUR
Rücknahmepreis im 1. Jahr nach Erwerb	38,83 EUR
Rücknahmepreis im 2. Jahr nach Erwerb	39,24 EUR
Rücknahmepreis im 3. Jahr nach Erwerb	39,64 EUR
Rücknahmepreis ab dem vollendeten 3. Jahr nach Erwerb	40,45 EUR
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A0ETSR6
Wertpapier-Kennnummer (WKN)	A0ETSR

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

<sup>2)</sup> In die Berechnung der Quote fließen die Verkehrswerte der Immobilien-Gesellschaften gemäß der jeweiligen Beteiligungsquote ein (siehe Immobilienverzeichnis auf Seite 21).

<sup>3)</sup> Ohne Deutschland.

<sup>4)</sup> Wesentliches Abgrenzungsmerkmal der Vermietungsquote auf Basis der Bruttosollmiete zur Vermietungsquote auf Basis der Nettosollmiete ist die explizite Berücksichtigung der Betriebskosten. Bei dieser Methode wird neben dem entgangenen Mietertrag für leer stehende Flächen auch ein Zuschlag für die anfallenden Betriebskosten berücksichtigt, die bei vermieteten Flächen auf den Mieter umgelegt werden können.

<sup>5)</sup> Die Durchschnittsquote wurde anhand der Bruttosollmiete errechnet.

<sup>6)</sup> Berechnungsbasis: täglicher Anteilwert (Ausgabeaufschläge nicht berücksichtigt). Nach Abzug der Fondsverwaltungsgebühr und Depotbankgebühr. Im Gegensatz zur BVI-Methode (BVI: Bundesverband Investment und Asset Management e.V.: Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)), bei der eine Wiederanlage der Ausschüttung angenommen wird, wird bei dieser Berechnung eine Wiederanlage nur bis zur Aussetzung der Anteilscheinausgabe am 16. November 2009 berücksichtigt, da diese danach nicht mehr möglich ist. Individuelle Faktoren des Fonds oder der Anleger wie etwa die steuerlichen Belange der Anleger (z. B. Kapitalertragsteuer, steuerfreier Anteil der Ausschüttung) werden nicht berücksichtigt. Angaben zur bisherigen Entwicklung erlauben keine Prognosen für die Zukunft.

# Inhalt

---

<b>Gremien und Eigenkapitalausstattung</b>	<b>2</b>	<b>Zusammengefasste</b>	
<b>Auf einen Blick</b>	<b>4</b>	<b>Vermögensaufstellung</b>	<b>19</b>
<b>Tätigkeitsbericht</b>	<b>6</b>	<b>Erläuterungen zur Entwicklung</b>	
Aktuelle Eckdaten des DEGI GLOBAL BUSINESS	6	<b>des Fondsvermögens</b>	<b>20</b>
Entwicklung des DEGI GLOBAL BUSINESS	8	<b>Immobilienverzeichnis</b>	
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9	<b>(Vermögensaufstellung, Teil I)</b>	<b>21</b>
Immobilienmarkt	9	<b>Verzeichnis der An- und Verkäufe</b>	
Portfoliostruktur	10	<b>von Immobilien</b>	<b>22</b>
Objektabgänge und -zugänge		<b>Bestand der Liquiditätsanlagen</b>	
im Berichtszeitraum	14	<b>(Vermögensaufstellung, Teil II)</b>	<b>23</b>
Vermietungssituation	14	<b>Anlage- und Bonitätsstruktur</b>	
Leerstandskomentierung	14	<b>der Investmentanteile</b>	<b>24</b>
Desinvestitionsstrategie	14	<b>Sonstige Vermögensgegenstände,</b>	
Fondsrendite	14	<b>Verbindlichkeiten und Rückstellungen,</b>	
Entwicklung des Mittelaufkommens	15	<b>zusätzliche Erläuterungen</b>	
Liquidität	15	<b>(Vermögensaufstellung, Teil III)</b>	<b>25</b>
Risikomanagement	15	<b>Corporate Governance und</b>	
Ausblick	15	<b>BVI-Wohlverhaltensregeln</b>	<b>26</b>
<b>Übersicht:</b>			
<b>Renditen, Bewertung und Vermietung</b>	<b>16</b>		

# Tätigkeitsbericht

---

## **Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,**

der DEGI GLOBAL BUSINESS verzeichnete für die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 (1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013) eine Wertentwicklung von – 11,1 %<sup>1)</sup>.

Zurückzuführen ist die negative Entwicklung im Wesentlichen auf das Bewertungsergebnis sowie auf das Ergebnis der erfolgten Objektverkäufe im Rahmen der Portfolioliquidation.

## **Aktuelle Eckdaten des DEGI GLOBAL BUSINESS**

- DEGI GLOBAL BUSINESS wies im Geschäftshalbjahr 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013 eine Wertentwicklung von –11,1 % aus.<sup>1)</sup>
- Das Netto-Fondsvermögen veränderte sich von 171,7 Mio. EUR zum 30. Juni 2013 auf 135,8 Mio. EUR per 31. Dezember 2013.
- Im Berichtszeitraum 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013 wurden zwei direkt gehaltene Immobilien in Liège, Belgien und Bad Homburg, Deutschland sowie drei indirekt gehaltene Immobilien in Prag, Tschechien, Helsinki, Finnland und Luxemburg, Luxemburg veräußert. Somit verbleiben drei Objekte im Fonds, die alle über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.
- Der Auslandsanteil des Verkehrswerte-Volumens betrug 100,0 % per 31. Dezember 2013.
- Die Vermietungsquote – berechnet auf der Basis der Bruttosollmiete – erreicht per 31. Dezember 2013 78,2 %.
- Zum 31. Dezember 2013 wurde die Liquiditätsquote auf 51,9 % beziffert.

---

<sup>1)</sup> Berechnungsmethode siehe Seite 4, Fußnote 6.

---

Investitionsstandorte zum 31. Dezember 2013



## Entwicklung des DEGI GLOBAL BUSINESS Fondseckdaten

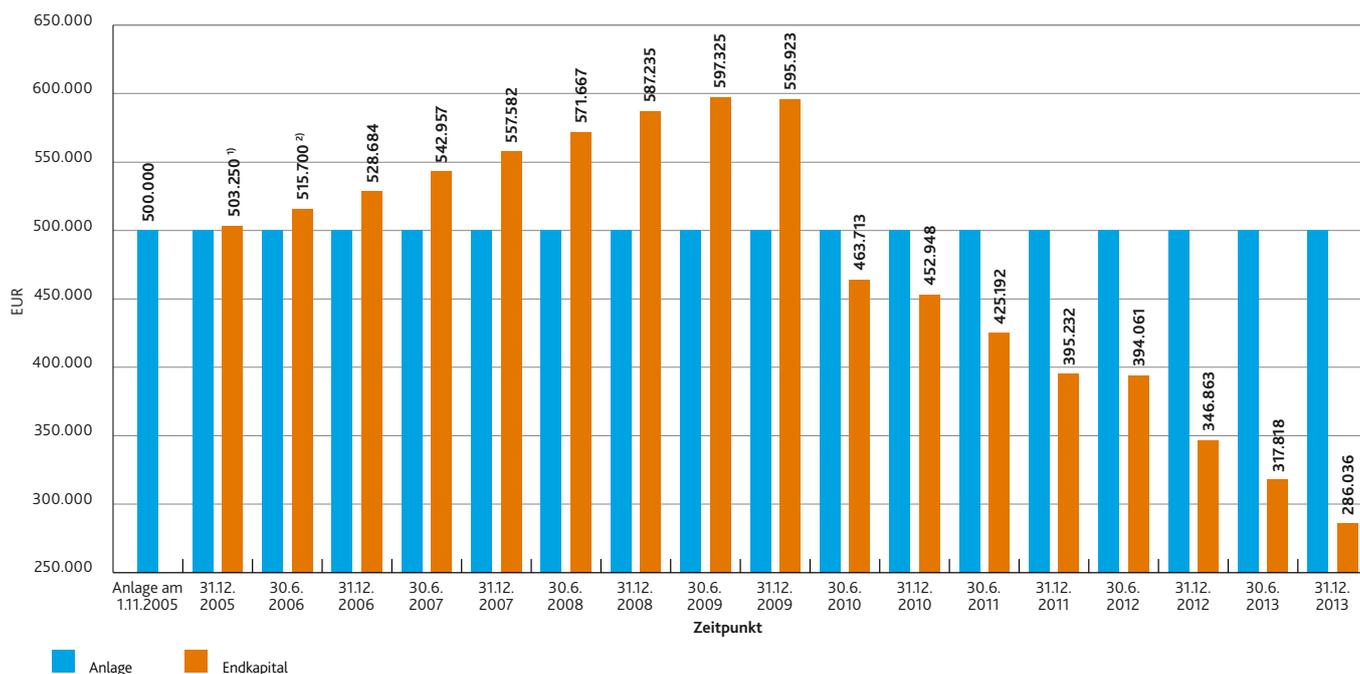
		31. Dezember 2013	30. Juni 2013	30. Juni 2012	30. Juni 2011
Immobilien	Mio. EUR	0,0	39,3	88,3	130,0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	Mio. EUR	23,9	97,5	121,8	133,2
Liquiditätsanlagen	Mio. EUR	70,4	11,8	13,9	26,3
Sonstige Vermögensgegenstände	Mio. EUR	50,0	68,2	63,1	48,4
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	Mio. EUR	-8,5	-45,1	-68,8	-83,4
Fondsvermögen (netto)	Mio. EUR	135,8	171,7	218,3	254,5
Anteilumlauf	Mio. Stück	3,4	3,4	3,4	3,4
Anteilwert/Ausgabepreis	EUR	40,45	51,14	65,03	75,83
Rücknahmepreis im 1. Jahr nach Erwerb	EUR	38,83	49,09	62,43	72,80
Rücknahmepreis im 2. Jahr nach Erwerb	EUR	39,24	49,61	63,08	73,56
Rücknahmepreis im 3. Jahr nach Erwerb	EUR	39,64	50,12	63,73	74,31
Rücknahmepreis ab dem vollendeten 3. Jahr nach Erwerb	EUR	40,45	51,14	65,03	75,83
Ausschüttung je Anteil	EUR	-	5,0000 <sup>1)</sup>	0,2400 <sup>1)</sup>	1,0000 <sup>1)</sup>
Tag der Ausschüttung		-	30. Oktober 2013	30. Oktober 2012	27. Oktober 2011
Ertragsschein-Nr.		-	9	8 <sup>2)</sup>	6

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A0ETSR6 / Wertpapier-Kennnummer (WKN): A0ETSR

<sup>1)</sup> Die Ausschüttung und der Betrag der ausgeschütteten Erträge sind laut § 5 Abs. 1 Nr. 1 Investmentgesetz (InvStG) mit mindestens vier Nachkommastellen anzugeben.

<sup>2)</sup> Die Ertragsschein-Nummer 7 wurde der am 27. April 2012 stattgefundenen Auszahlung zugeteilt.  
Bei dieser Auszahlung handelte es sich um die im Rahmen der Auflösung des Sondervermögens mögliche halbjährliche Auszahlung.

## Wertentwicklung eines Anlagebetrags in Höhe von 500.000 EUR seit Auflegung



<sup>1)</sup> Wertentwicklung im ersten Halbjahr des Rumpf-Geschäftsjahres 2005/2006 vom 1. November 2005 (Tag der Auflegung des DEGI GLOBAL BUSINESS) bis 31. Dezember 2005 (2-Monats-Zeitraum).

<sup>2)</sup> Wertentwicklung im Rumpf-Geschäftsjahr 2005/2006 vom 1. November 2005 (Tag der Auflegung des DEGI GLOBAL BUSINESS) bis 30. Juni 2006 (8-Monats-Zeitraum).

---

## **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Eurozone ist weiterhin schwach. Im dritten Quartal 2013 sank deren Bruttoinlandsprodukt um 0,4 % im Jahresvergleich, zum Vorquartal konnte es jedoch moderat um 0,1 % zulegen. Dieser Anstieg ist vor allem auf die starke Entwicklung Deutschlands zurückzuführen, während die übrigen großen Volkswirtschaften – vor allem Italien und Frankreich – weiterhin schwächeln.

## **Immobilienmarkt**

Die Stimmung von Immobilieninvestoren hat sich für Europa gebessert. Dies drückt sich auch in gestiegenen Investitionsvolumina des vergangenen Jahres aus. Vor allem die nordeuropäischen Märkte weisen erhöhte Transaktionssummen – auch abseits von Core – auf. Aber auch Core-Produkte in den südeuropäischen Ländern und Irland erfreuen sich eines gestiegenen Investoreninteresses.

Die Vermietungsmärkte sind weiterhin eher gedämpft. Vor allem sekundäre Lagen und Objekte erfahren europaweit eine weiterhin geringe Nachfrage – resultierend in steigenden Leerstandsdaten für Non-Core-Objekte.

Unsere Langfristindikatoren bewerten europäische Immobilien als nahezu fair bepreist. Diese sollten somit mittelfristig gute Renditen erwirtschaften. Allerdings gibt es erhebliche Unterschiede je nach Land und Sektor. Vor allem Südeuropa betrachten wir nach den teilweise deutlichen Wertverlusten der letzten Jahre als unterpreist. Auf Sektorebene erachten wir vor allem Einzelhandels- und Logistikimmobilien als unterpreist, während Büroimmobilien recht teuer erscheinen. Generell ist eine reine Top-Down-Analyse jedoch nicht ausreichend. Rendite- und Investmentchancen sind vor allem auf Einzelobjektebene zu betrachten.

## Portfoliostruktur

### Geografische Verteilung des Immobilienvolumens inklusive Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Verkehrswerte-Volumen. Über Beteiligungen gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

Region	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in EUR	Anzahl
Italien	59,8	37.200.000,00	1
Kroatien	19,1	11.900.000,00	1
Rumänien	21,1	13.099.998,69	1

Stand: 31. Dezember 2013

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

Anteil am Verkehrswerte-Volumen.

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

Altersstruktur	Anteil am Verkehrswerte-Volumen in %	Verkehrswert in EUR	Anzahl
<= 5 Jahre			
5 <= 10 Jahre	80,9	50.299.998,69	2
10 <= 15 Jahre	19,1	11.900.000,00	1
15 <= 20 Jahre			
> 20 Jahre			

Stand: 31. Dezember 2013

Die Grafik veranschaulicht zur besseren Vergleichbarkeit der Daten das wirtschaftliche Alter – auf der Basis der gutachterlichen Gesamtnutzungsdauer – und nicht das Datum des Baus oder Umbaus.

## Größenklassen der Fondsobjekte inkl. Immobilien-Gesellschaften

Anteil am Verkehrswerte-Volumen.

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien werden entsprechend der Beteiligungsquote am Verkehrswert berücksichtigt.

Objektgröße	Anteil am Verkehrswerte-Volumen	Verkehrswert	Anzahl
in Mio. EUR	in %	in EUR	
0 <= 10 Mio. EUR			
10 <= 25 Mio. EUR	40,2	24.999.998,69	2
25 <= 50 Mio. EUR	59,8	37.200.000,00	1
50 <= 100 Mio. EUR			
100 <= 150 Mio. EUR			
150 <= 200 Mio. EUR			
> 200 Mio. EUR			

Stand: 31. Dezember 2013

## Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller vermieteten Mieteinheiten

Vertragsrestlaufzeit	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
bis 31.12.2014	23,6
1.1.2015 – 31.12.2015	11,8
1.1.2016 – 31.12.2016	10,4
1.1.2017 – 31.12.2017	26,8
1.1.2018 – 31.12.2018	6,8
1.1.2019 – 31.12.2023	17,6
nach 1.1.2024	3,0

Stand: 31. Dezember 2013

## Nutzungsarten der Fondsobjekte inklusive Immobilien-Gesellschaften

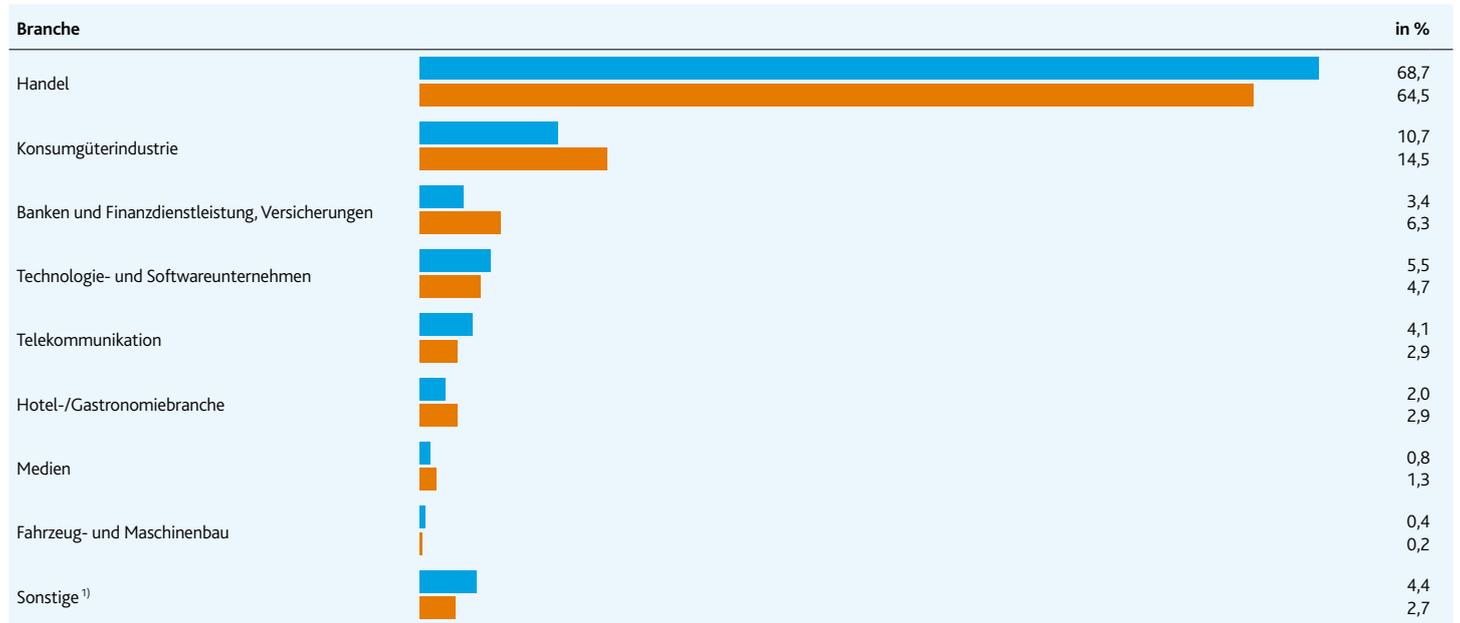
Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag aller Mieteinheiten

Nutzungsart	Anteil am Jahres-Nettosollmietertrag in %
Büro	25,4
Handel/Gastronomie	73,9
Industrie (Lager, Hallen)	0,2
Kfz	0,5

Stand: 31. Dezember 2013

## Branchenverteilung der Mieter

Bezogen auf die Jahres-Nettosollmiete



■ nach Mietfläche    ■ nach Gesamt-Nettosollmiete

Stand: 31. Dezember 2013

<sup>1)</sup> Darin sind u. a. sonstige und freiberufliche Dienstleister und sonstiges Gewerbe enthalten.

## Objektabgänge im Berichtszeitraum

### Belgien

#### Liège, Boulevard d'Avroy 35–39

Das Bürogebäude wurde zum 17. September 2013 zu einem Verkaufspreis veräußert, der unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert lag.

### Deutschland

#### Bad Homburg, Justus-von-Liebig-Straße 1

Das Bürogebäude wurde zum 2. Dezember 2013 zu einem Verkaufspreis veräußert, der dem zuletzt ermittelten Verkehrswert entsprach.

### Finnland

#### Helsinki, Kyllikinportti 2, „Tekes“

Das Bürogebäude wurde indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten. Diese wurde zum 30. August 2013 zu einem Verkaufspreis veräußert, der dem zuletzt ermittelten Verkehrswert entsprach.

### Luxemburg

#### Luxemburg, 6, Circuit de la Foire Internationale, „KUBIK“

Das Bürogebäude wurde indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten. Diese wurde zum 2. Dezember 2013 zu einem Verkaufspreis veräußert, der leicht über dem zuletzt ermittelten Verkehrswert lag.

### Tschechien

#### Prag, V Parku 2323/14, „The Park“

Das Bürogebäude wurde indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten. Diese wurde zum 18. Juli 2013 zu einem Verkaufspreis veräußert, der leicht unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert lag.

## Objektzugänge im Berichtszeitraum

Keine

## Vermietungssituation

Die Vermietungsquote des DEGI GLOBAL BUSINESS auf der Basis der Bruttosollmiete hat sich zum 31. Dezember 2013 auf 78,2 % verbessert, das entspricht einer Leerstandsquote von 21,8 %.

## Leerstandskommentierung

Nachfolgend werden diejenigen Objekte des DEGI GLOBAL BUSINESS aufgeführt, bei denen am Stichtag 31. Dezember 2013 mehr als ein Drittel der Bruttosollmiete der jeweiligen Immobilie infolge Leerstands nicht erzielt wurde oder der Objekt Leerstand mehr als 2,5 % der Bruttosollmiete des gesamten Fonds betrug. Zu Ihrer Information wird die Vermietungssituation dieser Objekte detailliert kommentiert:

### Kroatien

#### Zagreb-Jankomir, Škorpikova 34

(Anteil des Leerstands im Objekt: 28,0 %;

Anteil des Leerstands im Fonds: 7,2 %)

Im Rahmen der Vermietungsmaßnahmen konnte im Berichtszeitraum ein neuer Ankermieter über rund 3.600 m<sup>2</sup> (ca. 20 % der Gesamtfläche) vertraglich gesichert werden.

### Rumänien

#### Bukarest, Calea Vitan 6–6a, „PGV Tower“

(Anteil des Leerstands im Objekt: 57,6 %;

Anteil des Leerstands im Fonds: 14,2 %)

Seit der Revitalisierung des Gebäudes (Ende 2012) konnten rund 2.850 m<sup>2</sup> neu vermietet werden.

## Desinvestitionsstrategie

Nach der Kündigung des Verwaltungsmandates und damit der Entscheidung zur Auflösung des Portfolios bis zum 30. Juni 2014 steht die performanceschonende Liquiditätsbeschaffung durch Immobilien-transaktionen im Fokus des Fondsmanagements. Durch genaue Beobachtung und Analyse der Marktentwicklungen sowie Vorantreiben zielführender Maßnahmen im Asset Management zur Optimierung der Vermietungssituation sollen die bestmöglichen Verkaufspreise innerhalb des gesetzten Zeitrahmens erzielt werden.

Für den Verkaufsprozess stellen das hauseigene Research der Aberdeen Gruppe sowie lokale Asset- und Transaction-Management-Teams einen wichtigen Erfolgsfaktor dar.

Weitere Informationen zur Desinvestitionsstrategie sowie zu den aktuellen Entwicklungen des Sondervermögens erhalten Sie auf Anfrage bei der Kapitalanlagegesellschaft.

## Fondsrendite

Der Bruttoertrag aus Immobilien beträgt – 10,2 % und bezieht sich auf das durchschnittlich direkt und über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilienvermögen im Betrachtungszeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013. Im Bruttoertrag von 10,2 % ist das performancerelevante Veräußerungsergebnis in Höhe von – 14,4 % aus den durchgeführten Verkäufen enthalten. Abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (– 4,0 %) ergibt sich der Nettoertrag in Höhe von – 14,2 %. Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von – 10,8 % setzt sich aus der Summe dieses Nettoertrags, der Wertänderung (0,6 %), den ausländischen Ertragsteuern (0,0 %) und den Rückstellungen für ausländische latente Steuern (2,8 %) zusammen. Die Position „Ausländische latente Steuern“ stellt die Kennzahl aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern auf Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen dar. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand beträgt aufgrund des negativen Effekts der Fremdkapitalaufnahme – 14,7 %. Nach Berücksichtigung der Währungsänderung (0,0 %) ergibt sich ein Gesamtergebnis in Fondswährung in Höhe von – 14,7 %.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 0,0 %, die mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 16,6 % des Netto-Fondsvermögens erzielt wurde, ergibt sich eine Fondsrendite vor Abzug der Fondskosten in Höhe von – 12,3 %.

Die Performance des DEGI GLOBAL BUSINESS lag nach Abzug der Fondskosten für den Betrachtungszeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013 bei – 12,6 %.

## Entwicklung des Mittelaufkommens

Im Betrachtungszeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013 wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen.

## Liquidität

Der DEGI GLOBAL BUSINESS verfügte zum 31. Dezember 2013 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 70,4 Mio. EUR.<sup>1)</sup> Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Nettofondsvermögen belief sich zum Stichtag auf 51,9 %.

Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraumes in Bankguthaben (62,7 Mio. EUR) und Investmentanteilen am Wertpapier-Sondervermögen AllianzGI-Fonds AIK Bonds (7,7 Mio. EUR) investiert.

Die Liquiditätsanlage erfolgt konservativ und risikoarm in liquiden Anlageformen.

Die durchschnittliche Duration des Liquiditätsbestandes am 31. Dezember 2013 belief sich auf 0,05 Jahre.

## Risikomanagement

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die Aberdeen Asset Management Deutschland AG über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Die Steuerung erfolgt dabei auf der Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableitet.

In der Organisationsstruktur der Gesellschaft ist eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, die die Überwachung der für die Sondervermögen oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Weiterhin ist durch die Einheit Prozessmanagement eine transparente Darstellung der Prozesse gegeben, was die Voraussetzung für ein unternehmensweites Risikomanagement ist.

Dabei werden die relevanten Risiken von sachkundigen Mitarbeitern der einzelnen Fachabteilungen identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst.

Die zentrale Einheit unterstützt die Abteilungen bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfall-, Zinsänderungs-, Währungs- sowie sonstiger Marktpreisrisiken, operationeller Risiken und Liquiditätsrisiken. Dieser ganzheitliche Ansatz aus dezentraler Fachkompetenz und zentraler Organisation ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung

von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Prozess- und Risikomanagement kann möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

## Ausblick

Vor dem Hintergrund der Kündigung des Verwaltungsmandates zum 30. Juni 2014 steht die zweite Hälfte des Geschäftsjahres 2013/2014 im Zeichen der Verkaufsaktivitäten der verbliebenen drei Immobilien.

Nach dem Berichtsstichtag wurde eine Folgebewertung im regulären Bewertungszyklus durchgeführt. Das Fondsvermögen reduzierte sich im Wesentlichen durch diese Bewertung bis zum Redaktionsschluss (7. Februar 2014) um insgesamt 1,3 %.

Der Bewertungsausblick für das laufende Geschäftsjahr bleibt vor dem Hintergrund des Verkaufsprogrammes in Verbindung mit den anhaltenden Unsicherheiten bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung vor allem in Südeuropa weiterhin negativ.

Insgesamt wird die Wertentwicklung des Fonds im laufenden Geschäftsjahr maßgeblich durch die Bewertungs- und Veräußerungsergebnisse geprägt sein.

Zur Information der Anleger wird weiterhin ein monatlicher Newsletter erstellt, der auf [www.aberdeen-immobilien.de](http://www.aberdeen-immobilien.de) veröffentlicht wird.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Aberdeen Asset Management Deutschland AG



Michael Determann



Fabian Klingler



Dr. Hartmut Leser

Frankfurt am Main, im Februar 2014

<sup>1)</sup> Die Liquidität entspricht der gerundeten Liquidität der Vermögensaufstellung.

# Übersicht: Renditen, Bewertung und Vermietung

Renditekennzahlen bezogen auf den Zeitraum 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013  
(nach Kapitaleinsatz gewichtete Teilergebnisse der Immobilien und Liquiditätsanlagen)

I. Immobilien	Direkt- investments <sup>1)</sup> gesamt	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) <sup>2)</sup> gesamt	Gesamt
	in %	in %	in %
Bruttoertrag	-11,4 <sup>3)</sup>	-9,8 <sup>4)</sup>	-10,2
(davon Veräußerungsergebnis)	(-15,3)	(-14,1)	(-14,4)
Bewirtschaftungsaufwand	-7,9 <sup>3)</sup>	-2,6 <sup>4)</sup>	-4,0
Nettoertrag	-19,3 <sup>3)</sup>	-12,4 <sup>4)</sup>	-14,2
Wertänderungen	4,5 <sup>3)</sup>	-0,8 <sup>4)</sup>	0,6
Ausländische Ertragsteuern	0,0 <sup>3)</sup>	0,0 <sup>4)</sup>	0,0
Ausländische latente Steuern	0,0 <sup>3)</sup>	3,7 <sup>4)</sup>	2,8
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-14,8 <sup>3)</sup>	-9,5 <sup>4)</sup>	-10,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-22,3 <sup>5)</sup>	-12,5 <sup>6)</sup>	-14,7
Währungsänderung	-	0,0 <sup>6) 7)</sup>	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>-22,3 <sup>5)</sup></b>	<b>-12,5 <sup>6)</sup></b>	<b>-14,7 <sup>8)</sup></b>
II. Liquidität			0,0 <sup>9) 10)</sup>
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Abzug der Fondskosten			-12,3 <sup>11)</sup>
IV. Ergebnis gesamter Fonds nach Abzug der Fondskosten			-12,6

Kapitalinformationen bezogen auf den Zeitraum 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013  
(Durchschnittszahlen) <sup>12)</sup>

I. Immobilien	Direkt- investments <sup>1)</sup> gesamt	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) <sup>2)</sup> gesamt	Gesamt
	in TEUR	in TEUR	in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien	38.710,4	-	38.710,4
Über Beteiligungen (Immobilien-Gesellschaften) gehaltene Immobilien	-	108.629,3	108.629,3
Immobilien insgesamt	38.710,4	108.629,3	147.339,7
davon eigenkapitalfinanziert	27.739,0	99.135,5	126.874,5
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	10.971,4	9.493,8	20.465,2
Liquidität			25.302,3
Fondsvermögen (netto) <sup>13)</sup>			152.176,8

<sup>1)</sup> Alle direkt gehaltenen Objekte in Deutschland, Belgien und Frankreich werden zusammengefasst dargestellt. Der Fonds hielt weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

<sup>2)</sup> Alle indirekt gehaltenen Objekte in Finnland, Italien, Kroatien, Luxemburg, Rumänien und Tschechien werden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt. Der Fonds hielt weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

<sup>3)</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

<sup>4)</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche indirekt gehaltene Immobilienvermögen.

<sup>5)</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds.

<sup>6)</sup> Die Kennzahlen sind bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte indirekt gehaltene Immobilienvermögen.

<sup>7)</sup> Währungskursveränderungen und Kosten der Kurssicherung.

<sup>8)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten gesamten Immobilienanteil von 83,37 % des Fondsvermögens.

<sup>9)</sup> Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds.

<sup>10)</sup> Erwirtschaftet mit einem im Periodendurchschnitt investierten Liquiditätsanteil von 16,63 % des Fondsvermögens.

<sup>11)</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen.

<sup>12)</sup> Die Durchschnittszahlen für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2013/2014 (1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013) wurden anhand von sieben Monatsendwerten berechnet.

<sup>13)</sup> Das Fondsvermögen (netto) ergibt sich aus der Addition von eigenkapitalfinanziertem Immobilienvermögen und Liquidität.

## Informationen zu Wertänderungen zum 31. Dezember 2013

	Direkt- investments <sup>1)</sup> gesamt	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) <sup>2)</sup> gesamt	Gesamt
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	0,0	62,2 <sup>3)</sup>	<b>62,2</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	0,0	6,1	<b>6,1</b>
Positive Wertänderungen laut Gutachten	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Sonstige positive Wertänderungen	10,3	21,2	<b>31,5</b>
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0,0	-10,3	<b>-10,3</b>
Ausländische latente Steuern	0,0	4,1	<b>4,1</b>
Sonstige negative Wertänderungen	-0,2	-4,8	<b>-5,0</b>
<b>Wertänderungen laut Gutachten</b>	<b>0,0</b>	<b>-10,3</b>	<b>-10,3</b>
<b>Sonstige Wertänderungen</b>	<b>10,1</b>	<b>20,5</b>	<b>30,6</b>

## Vermietungsinformationen zum 31. Dezember 2013

	Direkt- investments <sup>4)</sup> gesamt	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) <sup>2)</sup> gesamt <sup>5)</sup>	Gesamt
	in %	in %	in %
Jahresmietertrag Büro/Praxis	-	10,9	<b>10,9</b>
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	-	67,3	<b>67,3</b>
<b>Jahresmietertrag insgesamt</b>	<b>-</b>	<b>78,2</b>	<b>78,2</b>

<sup>1)</sup> Alle direkt gehaltenen Objekte in Deutschland, Belgien und Frankreich werden zusammengefasst dargestellt. Der Fonds hielt weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

<sup>2)</sup> Alle indirekt gehaltenen Objekte in Finnland, Italien, Kroatien, Luxemburg, Rumänien und Tschechien werden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt. Der Fonds hielt weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

<sup>3)</sup> Der in der Vermögensaufstellung ausgewiesene Gesamtwert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 23,9 Mio. EUR entspricht dem Nettovermögen der Gesellschaften. Die Differenz zwischen den gutachterlichen Verkehrswerten und den gesamten Beteiligungswerten in Höhe von -38,3 Mio. EUR stellen weitere Bilanzpositionen in den Gesellschaften dar.

<sup>4)</sup> Keine Angaben aufgrund der Veräußerung des gesamten Bestands.

<sup>5)</sup> Bezogen auf die gesamte Nettosollmiete entsprechend den Beteiligungsquoten aus indirekt gehaltenen Immobilien.

## Informationen zum Leerstand zum 31. Dezember 2013

	Direkt- investments <sup>1)</sup> gesamt	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) <sup>2)3)</sup> gesamt	Gesamt
	in %	in %	in %
Leerstand Büro/Praxis	–	14,0	<b>14,0</b>
Leerstand Handel/Gastronomie	–	7,6	<b>7,6</b>
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	–	0,2	<b>0,2</b>
<b>Vermietungsquote</b> (auf Basis der Bruttosollmiete)	–	<b>78,2</b>	<b>78,2</b>

## Restlaufzeiten der Mietverträge zum 31. Dezember 2013

	Direkt- investments <sup>1)</sup> gesamt	Beteiligungen (Immobilien- Gesellschaften) <sup>2)</sup> gesamt <sup>4)</sup>	Gesamt
	in %	in %	in %
2014	–	23,6	<b>23,6</b>
2015	–	11,8	<b>11,8</b>
2016	–	10,4	<b>10,4</b>
2017	–	26,8	<b>26,8</b>
2018	–	6,8	<b>6,8</b>
2019	–	11,7	<b>11,7</b>
2020	–	5,9	<b>5,9</b>
2021	–	0,0	<b>0,0</b>
2022	–	0,0	<b>0,0</b>
2023	–	0,0	<b>0,0</b>
2024 ++	–	3,0	<b>3,0</b>
	–	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Keine Angaben aufgrund der Veräußerung des gesamten Bestands.

<sup>2)</sup> Alle indirekt gehaltenen Objekte in Finnland, Italien, Kroatien, Luxemburg, Rumänien und Tschechien werden entsprechend den Beteiligungsquoten zusammengefasst dargestellt. Der Fonds hielt weniger als drei Immobilien in dem jeweiligen Land.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die gesamte Bruttosollmiete entsprechend den Beteiligungsquoten aus indirekt gehaltenen Immobilien.

<sup>4)</sup> Bezogen auf die gesamte Nettosollmiete entsprechend den Beteiligungsquoten aus indirekt gehaltenen Immobilien.

# Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. Dezember 2013

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung in EUR
<b>I. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (siehe Seite 21)</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen	23.883.549,67		17,6	2.364.164,51
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		<b>23.883.549,67</b>	<b>17,6</b>	<b>2.364.164,51</b>
<b>II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 23)</b>				
1. Bankguthaben	62.701.634,36		46,2	1.070,98
2. Investmentanteile	7.701.850,44		5,7	0,00
Summe der Liquiditätsanlagen		<b>70.403.484,80</b>	<b>51,9</b>	<b>1.070,98</b>
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Seite 25)</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.625.857,19		1,2	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	36.200.000,00		26,7	0,00
3. Zinsansprüche	3.161.550,02		2,3	0,00
4. Andere	8.987.867,02		6,6	0,00
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände		<b>49.975.274,23</b>	<b>36,8</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe I.–III.</b>		<b>144.262.308,70</b>	<b>106,3</b>	<b>2.365.235,49</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Grundstücksbewirtschaftung	1.454.852,19		1,1	1.635,33
2. anderen Gründen	223.469,98		0,2	0,00
Summe der Verbindlichkeiten		<b>1.678.322,17</b>	<b>1,3</b>	<b>1.635,33</b>
<b>V. Rückstellungen</b>		<b>6.807.013,77</b>	<b>5,0</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe IV.–V.</b>		<b>8.485.335,94</b>	<b>6,3</b>	<b>1.635,33</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>		<b>135.776.972,76</b>	<b>100,0</b>	

# Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

---

## Fondsvermögen

Das **Fondsvermögen** verminderte sich im Berichtszeitraum (1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013) von 171,7 Mio. EUR auf 135,8 Mio. EUR. Es wurden weder Anteile abgesetzt noch zurückgenommen. Bei einem Anteilumsatz von 3.356.533,086 Stück errechnet sich zum 31. Dezember 2013 ein Anteilwert in Höhe von 40,45 EUR.

## Immobilien

Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien im Direkteigentum veräußert (Liège, Belgien und Bad Homburg, Deutschland).

Demnach verfügt der Fonds zum Berichtsstichtag über keine direkt gehaltenen Immobilien mehr.

Das **Immobilienvermögen** veränderte sich von 39,3 Mio. EUR (30. Juni 2013) auf 0,0 Mio. EUR (31. Dezember 2013).

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum 31. Dezember 2013 beteiligte sich der Fonds mehrheitlich an insgesamt drei Immobilien-Gesellschaften im Wert von insgesamt 23,9 Mio. EUR.

Detaillierte Angaben zu den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entnehmen Sie bitte dem Immobilienverzeichnis auf der Seite 21.

## Liquiditätsanlagen

Die **Liquiditätsanlagen** betragen zum Berichtsstichtag 70,4 Mio. EUR. Der Anteil der Liquiditätsanlagen am Netto-Fondsvermögen beläuft sich damit auf 51,9 %.

Die **Bankguthaben** weisen zum Stichtag einen Stand von 62,7 Mio. EUR auf.

Der Bestand der **Investmentanteile** weist zum Stichtag einen Wert von 7,7 Mio. EUR auf.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** betragen zum Berichtsstichtag 50,0 Mio. EUR.

Bei den **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 1,6 Mio. EUR handelt es sich um Mietforderungen (0,2 Mio. EUR) sowie Forderungen aus noch nicht abgerechneten Umlagen (1,4 Mio. EUR).

Die **Forderungen an Immobilien-Gesellschaften** belaufen sich insgesamt auf 36,2 Mio. EUR. Sie bestehen aufgrund der Vergabe von Gesellschafterdarlehen an „DEGI Brindisi S.r.l.“ (23,1 Mio. EUR), an „DEGI PGV Tower S.r.l.“ (5,7 Mio. EUR) sowie an „DEGI Jankomir d.o.o.“ (7,4 Mio. EUR).

Bei den **Zinsansprüchen** in Höhe von 3,2 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um Zinsansprüche aus der Vergabe von Gesellschafterdarlehen.

Bei dem Posten **Andere** in Höhe von 9,0 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus dem Verkauf des Objekts Guyancourt, Frankreich, aus dem Verkauf des Objekts Bad Homburg, Deutschland S.A. und aus dem Verkauf der Beteiligungsgesellschaft DEGI Kirchberg (6,7 Mio. EUR), Forderungen gegenüber Finanzbehörden (2,1 Mio. EUR) und sonstige Forderungen (0,2 Mio. EUR).

## Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** weisen zum 31. Dezember 2013 einen Stand in Höhe von 1,7 Mio. EUR auf.

Die **Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung** in Höhe von 1,5 Mio. EUR bestehen im Wesentlichen aus Umlagekostenvorauszahlungen (1,0 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (0,5 Mio. EUR).

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** betragen 0,2 Mio. EUR. Sie setzen sich im Wesentlichen zum Stichtag aus Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR) zusammen. Zusätzlich sind in diesem Posten Verbindlichkeiten aus der Fondsverwaltung gegenüber der Aberdeen Asset Management Deutschland AG (0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten gegenüber der Depotbank (Commerzbank AG) enthalten.

## Rückstellungen

Es bestehen zum Stichtag **Rückstellungen** in Höhe von 6,8 Mio. EUR.

Die Rückstellungen wurden insbesondere für Verkaufsnebenkosten (0,3 Mio. EUR), für Bauleistungen (4,6 Mio. EUR) sowie für sonstige Kosten (1,9 Mio. EUR) gebildet.

# Vermögensaufstellung, Teil I

## Immobilienverzeichnis zum 31. Dezember 2013

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung		III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung		
		Italien	Kroatien	Rumänien
Laufende Nummer		1	2	3
Objektname		Le Colonne Shopping Center	–	Phoenix Tower
PLZ		72100	10090	0031286
Ort		Brindisi	Zagreb-Jankomir	Bukarest
Straße		SS 7 Via Appia Ter KM 712	Škorpikova 34	Calea Vitan 6-6a
Internetadresse		–	–	–
<b>Immobilieninformationen</b>				
Objektart/Hauptnutzungsart		E	E	B
Art der Nutzung <sup>1)</sup>	in % der Mietfläche	–	–	–
Geschosszahl		2	1–2	15
Erwerbsdatum der Beteiligung	im Bestand seit	5/2007	6/2006 <sup>6)</sup>	10/2007
Übergang Nutzen und Lasten		5/2007	6/2006	10/2007
Bau-/Umbaujahr		2007	2002	2003
Restnutzungsdauer <sup>2)</sup>	in Jahren	43	38	50
Grundstücksgröße (direktes Eigentum)	in m <sup>2</sup>	–	–	–
Grundstücksgröße (Teileigentumsfläche)	in m <sup>2</sup>	40.000	40.762	–
Grundstücksgröße (Erbbaufäche)	in m <sup>2</sup>	–	–	2.365
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	14.083	17.368	10.392
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	–	–	–
<b>Ausstattungsmerkmale</b>				
Garage/Stellplätze		Ja	Ja	Ja
Klimaanlage		Ja	Ja	Ja
Lift		Nein	Nein	Ja
<b>Vermietungsinformationen</b>				
Vermietungsquote <sup>3)</sup>	in %	99,0	72,0	42,4
Restlaufzeiten der Mietverträge	in Jahren	3,4	2,1	4,1
Auslaufende Mietverträge im Geschäftsjahr 2014 <sup>4)</sup>	in %	16,5	12,9	–
Mietertrag im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 <sup>4)</sup>	in TEUR	1.685,0	257,8	211,1
Prognostizierter Mietertrag im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 <sup>4)</sup>	in TEUR	1.619,5	382,2	369,5
Prognostizierter Mietertrag im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 inkl. Leerstand <sup>4)5)</sup>	in TEUR	1.684,3	510,2	652,2
<b>Gutachterinformationen</b>				
Gutachterliche Bewertungsmiete <sup>2)</sup>	in TEUR	3.127,0	1.512,6	1.470,4
Gutachterlicher Verkehrswert <sup>2)</sup>	in TEUR	37.200,0	11.900,0	13.100,0
<b>Investmentinformationen</b>				
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt
Fremdkapitalquote	in %	48,4	–	–
<b>Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote</b>				
Beteiligungsquote	in %	100,00000	100,00000	99,99999
Gutachterlicher Verkehrswert	in TEUR	37.200,0	11.900,0	13.100,0
Gesellschaft		DEGI Brindisi S.r.l. <sup>7)</sup>	DEGI Jankomir d.o.o. <sup>8)</sup>	DEGI PGV Tower SRL <sup>9)</sup>
Sitz der Immobilien-Gesellschaft		Mailand	Zagreb	Bukarest
Gesellschaftskapital		110.000,00 EUR	20.000,00 HRK	89.587.458,00 RON
Gesellschafterdarlehen		23.050.000,00 EUR	7.400.000,00 EUR	5.750.000,00 EUR
Wertansatz in Vermögensaufstellung		15.540.923,63 EUR	1.186.817,73 EUR	7.155.808,31 EUR

<sup>1)</sup> Es erfolgt keine Aufteilung bei einem Mietanteil der Hauptnutzungsart über 75 %.

<sup>2)</sup> Auf Basis des letzten Gutachtens des jeweiligen Sachverständigenausschusses bis zum Berichtsstichtag 31. Dezember 2013.

<sup>3)</sup> Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete der Immobilie per 31. Dezember 2013.

<sup>4)</sup> Aufgrund der Richtlinien des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. unterleibt zum Schutz der Mieter der Ausweis der mietbezogenen Daten, sofern mehr als 75 % der Mieteinnahmen des Objekts von einem Mieter stammen oder die Zahl der Mieter weniger als fünf beträgt.

<sup>5)</sup> Der prognostizierte Mietertrag im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2014 inklusive Leerstand entspricht dem Mietertrag bei Vollvermietung.

<sup>6)</sup> Die Gesellschaft wurde durch die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH gegründet, dann wurde die Immobilie durch die Gesellschaft erworben.

<sup>7)</sup> S.r.l. = Società a responsabilità limitata con unico socio (ist im deutschen Recht mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vergleichbar).

<sup>8)</sup> d.o.o. = društvo s ograničenom odgovornošću (ist im deutschen Recht mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vergleichbar).

<sup>9)</sup> SRL = Societatea comercială cu răspundere limitată (ist im deutschen Recht mit einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung vergleichbar).

**Objektart:**

B = Bürogebäude

E = Einkaufszentrum

# Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien

im Zeitraum 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013

I. Käufe <sup>1)</sup>			
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien</b>			
keine			
<b>2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien</b>			
keine			
<b>3. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
keine			
II. Verkäufe <sup>2)</sup>			
<b>1. Direkt gehaltene Immobilien</b>			
	<b>Belgien</b>	<b>Deutschland</b>	
Lage des Grundstücks	B-4000 Liège, Boulevard d'Avroy 35 – 39	61352 Bad Hornburg, Justus-von-Liebig-Straße 1	
Objektart	Bürogebäude	Bürogebäude	
Nutzfläche	21.987 m <sup>2</sup>	8.786 m <sup>2</sup>	
Übergang von Nutzen und Lasten	13. September 2013	2. Dezember 2013	
Verkaufspreis der Immobilie ohne Nebenkosten	17.000 TEUR	19.300 TEUR	
Verkaufsnebenkosten	568 TEUR	275 TEUR	
Fortgeführte Anschaffungskosten der Immobilie inkl. Nebenkosten	29.863 TEUR	24.509 TEUR	
Gutachterlicher Verkehrswert	20.000 TEUR	19.300 TEUR	
<b>2. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
	<b>Tschechien</b>	<b>Finnland</b>	<b>Luxemburg</b>
Lage des Grundstücks	CZ-14800 Prag 4, V Parku 2323/14	00240 Helsinki, Kyllikinportti 2	1347 Luxemburg, 6, 6, Circuit de la Foire Internationale
Objektart	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
Nutzfläche	13.594 m <sup>2</sup>	14.203 m <sup>2</sup>	8.888 m <sup>2</sup>
Gesellschaft	SPC Prague Park 7 k.s.	DEGI Helsinki Kyllikinportti Oy	DEGI Kirchberg S.A.
Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Prag	Helsinki	Luxemburg
Beteiligungsquote	99,90000 %	100,00000 %	100,00000 %
Übergang von Nutzen und Lasten	18. Juli 2013	30. August 2013	2. Dezember 2013
Verkaufspreis der Beteiligung ohne Nebenkosten	36.194 TEUR	15.345 TEUR	49.483 TEUR
Verkaufsnebenkosten	601 TEUR	504 TEUR	706 TEUR
Fortgeführte Anschaffungskosten der Beteiligung inkl. Nebenkosten	32.743 TEUR	30.503 TEUR	23.695 TEUR
Gutachterlicher Verkehrswert	37.500 TEUR	15.300 TEUR	48.100 TEUR
Letzter Wertansatz in der Vermögensaufstellung	25.487 TEUR	21.100 TEUR	24.886 TEUR

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

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

# Vermögensaufstellung, Teil II

## Bestand der Liquiditätsanlagen zum 31. Dezember 2013

Bankguthaben		89,1 %	62,7 Mio. EUR
Investmentanteile		10,9 %	7,7 Mio. EUR

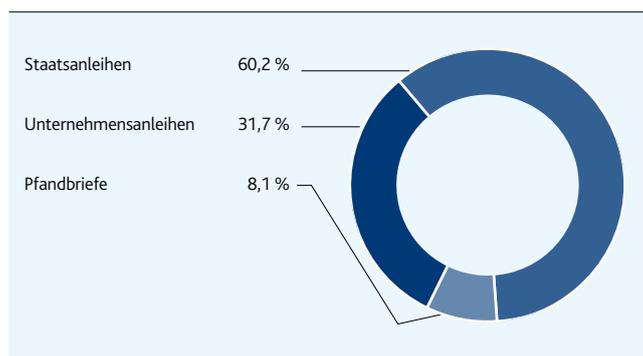
III. Liquiditätsanlagen	Käufe nominal in EUR bzw. Stück in Tausend	Verkäufe nominal in EUR bzw. Stück in Tausend	Bestand nominal in EUR bzw. Stück in Tausend	Kurswert (Kurs per 31.12.2013) in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>1. Bankguthaben</b>					
1) Bankguthaben				62.701.634,36	
<b>Bankguthaben gesamt</b>				<b>62.701.634,36</b>	<b>46,2</b>
<b>2. Investmentanteile</b>					
Wertpapier-Sondervermögen AllianzGI-Fonds AIK Bonds	0	0	92	7.701.850,44	
<b>Investmentanteile gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92</b>	<b>7.701.850,44</b>	<b>5,7</b>
<b>Liquiditätsanlagen gesamt</b>				<b>70.403.484,80</b>	<b>51,9</b>

# Anlage- und Bonitätsstruktur der Investmentanteile

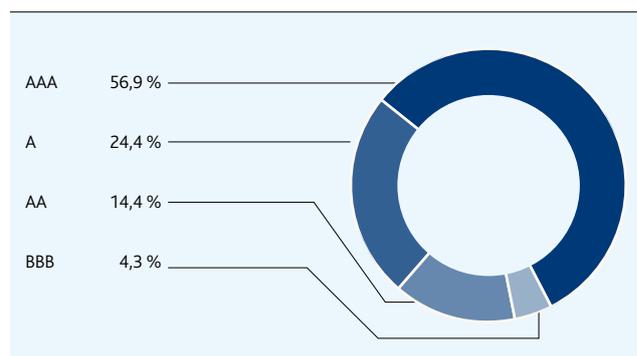
zum 31. Dezember 2013

## Wertpapier-Sondervermögen AllianzGI-Fonds AIK Bonds

### Anlagestruktur



### Bonitätsstruktur



	in %	in Jahren
Tagesrendite	0,10	
Durchschnittlicher Kupon	2,89	
Durchschnittliche Restlaufzeit		1,28
Modified Duration <sup>1)</sup> (inklusive Bankguthaben und Derivate)		0,09

AAA	Beste Qualität, geringstes Ausfallrisiko
AA	Hohe Qualität, aber etwas höheres Risiko als die Spitzengruppe
A	Gute Qualität, viele gute Investmentattribute, aber auch Elemente, die sich bei veränderter Wirtschaftsentwicklung negativ auswirken können
BBB	Mittlere Qualität, dabei mangelnder Schutz gegen die Einflüsse einer sich verändernden Wirtschaftsentwicklung

<sup>1)</sup> Die Duration ist die durchschnittliche Bindungsdauer des in einem Wertpapier angelegten Kapitals. Durch zwischenzeitliche Zinszahlungen auf das angelegte Kapital ist die Duration kürzer als die Restlaufzeit des Wertpapiers. Je kürzer die Duration, desto weniger reagiert der Kurs des Wertpapiers auf Änderungen des Marktzinses.

# Vermögensaufstellung, Teil III

## Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum 31. Dezember 2013

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	davon in Fremdwährung in EUR
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.625.857,19	1,2	0,00
davon Betriebskostenvorlagen	1.449.234,62			
davon Mietforderungen	176.622,57			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		36.200.000,00	26,7	0,00
3. Zinsansprüche		3.161.550,02	2,3	0,00
4. Andere		8.987.867,02	6,6	0,00
<b>Summe Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>49.975.274,23</b>	<b>36,8</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Grundstücksbewirtschaftung		1.454.852,19	1,1	1.635,33
2. anderen Gründen		223.469,98	0,2	0,00
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>1.678.322,17</b>	<b>1,3</b>	<b>1.635,33</b>
<b>V. Rückstellungen</b>		<b>6.807.013,77</b>	<b>5,0</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe IV.–V.</b>		<b>8.485.335,94</b>	<b>6,3</b>	<b>1.635,33</b>
<b>Fondsvermögen</b>		<b>135.776.972,76</b>	<b>100,0</b>	
Anteilwert	40,45 EUR			
Umlaufende Anteile	3.356.533,086 Stück			

## Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren

1. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings der Thomson Reuters um 10.00 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung in EUR taggleich umgerechnet. Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-EUR-Positionen zu verstehen.

Devisenmittelkurse per 31.12.2013:

Kanadische Dollar (CAD)	1 CAD = 0,68245 EUR	1 EUR = 1,4653 CAD
Kroatischer Kuna (HRK)	1 HRK = 0,13115 EUR	1 EUR = 7,62462 HRK
Rumänische Leu (RON)	1 RON = 0,22348 EUR	1 EUR = 4,47474 RON
Tschechische Kronen (CZK)	1 CZK = 0,03649 EUR	1 EUR = 27,40285 CZK

2. Die Investmentanteile werden mit dem von der Kapitalanlagegesellschaft, die den Spezialfonds verwaltet, veröffentlichten Kurs bewertet.

3. Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Nominalwert angesetzt, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

# Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

---

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Diese Selbstverpflichtungen gehen über die ohnehin schon sehr strengen gesetzlichen Bestimmungen hinaus und können unter [www.bvi.de](http://www.bvi.de) eingesehen werden.

Die BVI-Wohlverhaltensregeln werden von der Aberdeen Asset Management Deutschland AG konsequent für die von ihr verwalteten Fonds umgesetzt. Die Erfüllung der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle.

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

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



**Aberdeen Asset Management Deutschland AG**

Bettinastraße 53–55  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon 0049 (0)69 76 80 72-0  
[info.germany@aberdeen-asset.com](mailto:info.germany@aberdeen-asset.com)  
[www.aberdeen-asset.de](http://www.aberdeen-asset.de)

02 130 14.02 20 D

 Aberdeen