

---

# Immobilienfonds- Rating

22.08.2007

DEGI – Deutsche Gesellschaft  
für Immobilienfonds

DEGI Deutsche Gesellschaft  
für Immobilienfonds

TELOS



## Inhaltsverzeichnis

<b>Rated Party</b> .....	<b>4</b>	<b>Produktion</b> .....	<b>10</b>
Einheiten.....	4	Prozess.....	10
Assetklassen.....	4	Investmentprozess .....	10
Stichtag.....	4	Team.....	18
<b>Management</b> .....	<b>5</b>	Qualitätsmanagement.....	19
Organisation.....	5	<b>Infrastruktur</b> .....	<b>20</b>
Team.....	5	IT.....	20
Grundsätze.....	5	Überwachungsfunktionen.....	20
<b>Kunden</b> .....	<b>9</b>	Risikomanagement.....	20
Marketing & Vertrieb.....	9	Compliance.....	20
Produkte & Dienstleistungen.....	9	Revision.....	20
Kundenbetreuung.....	9	<i>Alphabetischer Index</i> .....	<i>21</i>

# DEGI – Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds

DEGI Deutsche Gesellschaft  
für Immobilienfonds

## Parameter

<b>Datum</b>	11 Sep 2007
<b>Einheiten</b>	Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
<b>Assetklassen</b>	Offene Immobilienfonds
<b>Produkte</b>	GRUNDWERT-FONDS, DEGI INTERNATIONAL, DEGI GLOBAL BUSINESS

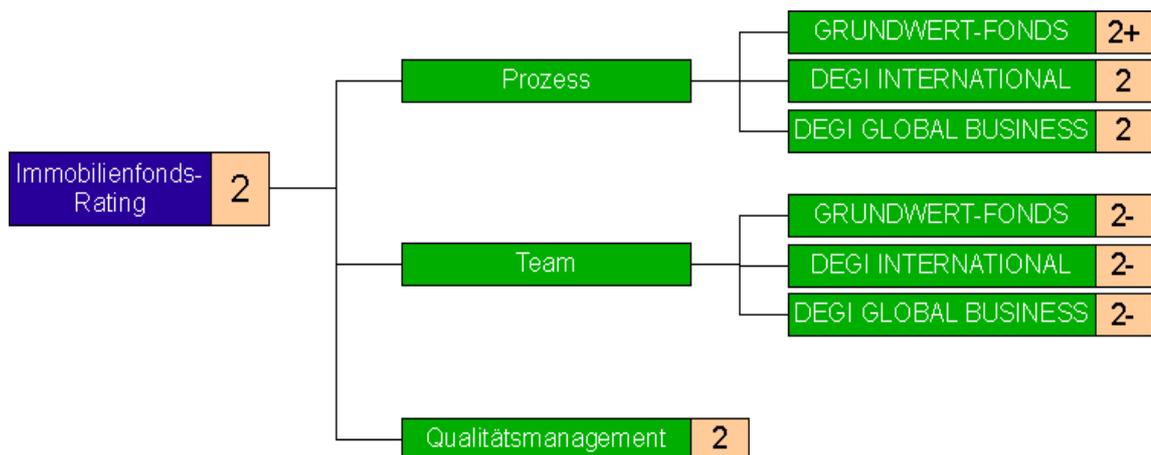
## Kontakt

<b>Rated Party</b>	Bärbel Schomberg (Sprecherin der Geschäftsführung), ☎ +49-69-263-13824, baerbel.schomberg@degi.com
<b>Analysten</b>	Dr. H. Felix Wittmann (Chief Analyst, verantwortlich), ☎ +49-611-9742-120, felix.wittmann@telos-rating.de Antje Marloh (Analyst) ☎ +49-611-9742-116, antje.marloh@telos-rating.de

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

## Ergebnisse

### Bewertung



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

## Rated Party

### Einheiten

Gegenstand dieses Ratings ist die rechtlich selbständige Kapitalanlagegesellschaft

- **Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH** (kurz: DEGI) mit Sitz in Frankfurt.

### Assetklassen

Für das Rating wurde die Assetklasse Offene Immobilienfonds und hier insbesondere die Sondervermögen

- **GRUNDWERT-FONDS** (kurz: GWF)
  - **DEGI INTERNATIONAL** (kurz: DI)
  - **DEGI GLOBAL BUSINESS** (kurz: DGBs)
- untersucht und bewertet.

### Stichtag

Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich alle Angaben in diesem Report auf den Stichtag **31.03.2007**.

### Kommentar :

*Die DEGI hat sich als erste Immobilienfondsgesellschaft einem zweiten Folgerating durch Telos/IPD (vormals RCP/DID) unterzogen. Dabei wurde das Ergebnis sehr gut (2) aus dem vergangenen Jahr bestätigt. Auch die Teilnoten in den im Rahmen des Ratingverfahrens betrachteten Bereichen Prozess, Team und Qualitätsmanagement entsprechenden denen aus dem Vorjahr. Die Gesamtnote bezieht sich jedoch auf den Bereich Produktion, wiewohl darüber hinausgehende Aspekte in die Betrachtung einbezogen wurden.*

Gesellschaft	<b>DEGI – Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds</b>
Adresse	Weserstraße 54 D-60329 Frankfurt am Main
Telefon	+49-69-2631-2000
Internet	<a href="http://www.degi.com">www.degi.com</a>
Gründung	1972
Mitarbeiter	115
AUM (EUR m)	8851.8
Geschäftsfeld	Auflegung, Management und Verwaltung von Offenen Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

## Management

---

### Organisation

Die DEGI wurde 1972 als Tochter der *Dresdner Bank AG (Dresdner Bank)* gegründet. Bis Ende 1998 war sie für das komplette Immobilienfondsgeschäft einschließlich der Immobilienvermietung, –verwaltung sowie der Bauprojektentwicklung der Dresdner Bank zuständig. Im Jahr 1999 wurden die DEGI und weitere Immobiliengesellschaften im Konzern zur *Dresdner Bank Immobiliengruppe* zusammengefasst. Diese wurde im Zuge der Fusion von *Allianz AG* und *Dresdner Bank AG* im Jahr 2001 in die *Allianz Dresdner Immobiliengruppe* überführt. Ende 2003/Anfang 2004 wurde im Rahmen der operativen Zuordnung der DEGI zur *Allianz Dresdner Global Investors* (vormals *Allianz Dresdner Asset Management*), dem Konzernverbund der Asset-Management-Gesellschaften in der *Allianz-Group*, der heute gültige Stand der Konzernzusammenarbeit im Immobilienbereich erreicht. Zu diesem Verbund gehören neben der DEGI die Gesellschaften *Allianz Immobilien GmbH (Allianz Immobilien)*, *Allianz Center Management GmbH*, *agemis GmbH* sowie die *Allianz Wohneigentum GmbH*. Die Aufgaben der ehemaligen Dienstleistungsgesellschaften der *Allianz Dresdner Immobiliengruppe* wurden auf die *Allianz Immobilien* bzw. die *Allianz Dresdner Global Investors* übertragen (zur Konzernstruktur siehe auch Abbildung 1 auf der nächsten Seite).

Die Muttergesellschaft *Dresdner Bank AG* wurde im Jahr 1872 in Dresden gegründet. Die größte Veränderung in ihrer Geschichte war die Fusion mit der *Allianz AG* im Jahr 2001. Die *Dresdner Bank* wurde damit Teil der *Allianz-Group*, einer der größten integrierten Finanzdienstleistungskonzerne Europas. Neben der *Dresdner Bank AG* mit 94% ist die *R+V Versicherungs AG* mit 6% an der DEGI beteiligt.

In der internen Organisationsstruktur der DEGI kam es während der letzten Jahre zu weitreichenden Änderungen aufgrund einer Fokussierung auf die Kernkompetenzen des Unternehmens. Hierbei wurden die Bereiche der Immobilienverwaltung und –bewirtschaftung sowie der kompletten Abwicklung der Instandhaltungsmassnahmen, Baumaßnahmen und Projektentwicklungen an die *Allianz Immobilien GmbH* ausgegliedert. Bedingt durch den Rückzug der *Allianz Immobilien GmbH* aus dem Objektmanagement wurde die Verwaltung des Inlandsportfolios der DEGI zum 1. Juli 2007 auf zwei externe Anbieter übertragen. Die ehemals im Unternehmen befindlichen Bereiche Informationstechnologie sowie Personal- und Risikomanagement wurden zur weiteren Betreuung an die heutige *Allianz Global Investors KAG* (ehemals Deutscher Investment-Trust Gesell-

schaft für Wertpapieranlagen mbH, dit) übergeben. Die Zusammenarbeit mit diesen Gesellschaften sowie mit weiteren – auch konzernfremden – Kooperationspartnern ist in *Service-Level Agreements* oder Verträgen geregelt. Die aktuelle Organisationsstruktur der DEGI ist in den Abbildungen 2a auf Seite 7 bzw. 2b auf Seite 8 dargestellt.

### Team

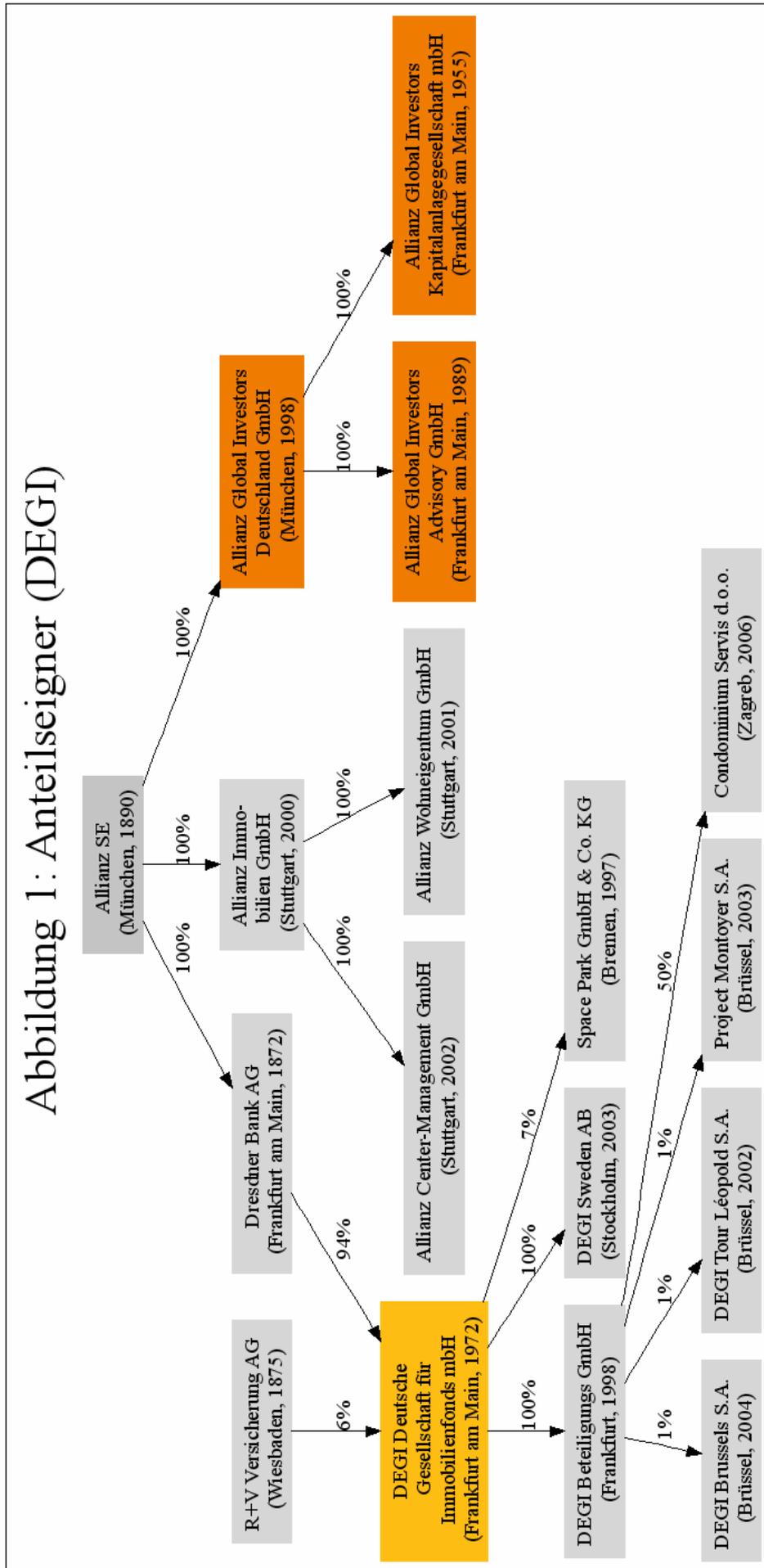
Die Geschäftsführung der DEGI war in den letzten Jahren von mehreren Wechseln geprägt. In der heutigen Besetzung arbeitet die Geschäftsführung seit Anfang 2006 zusammen. Alle Geschäftsführer sind seit 2003 für die DEGI tätig. Mit Wirkung zum 1. März 2007 kam Silvia Schmitt als Generalbevollmächtigte und Verantwortliche des neu gegründeten Bereichs Portfoliomanagement II zur DEGI. Ihr Eintritt in die Geschäftsführung zu einem späteren Zeitpunkt ist vorgesehen.

### Grundsätze

Der Aufsichtsrat der DEGI ist mit drei Führungskräften aus dem *Allianz-Konzern* besetzt. Diese repräsentieren neben den Interessen des Gesellschafters *Dresdner Bank* das Immobilienfondsgeschäft der *Allianz Global Investors* und deren institutionelles Geschäft, das innerhalb der DEGI ausgebaut werden soll. Zum 2. März 2007 übernahm Horst Eich, CEO der *Allianz Global Investors Deutschland GmbH*, den Vorsitz des Gremiums. Aufsichtsratssitzungen finden zweimal jährlich im Beisein der Geschäftsführung statt. Darüber hinaus finden bei Bedarf unterjährig Treffen und Telefonkonferenzen in nicht festgelegtem Turnus zwischen dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung statt. Sind unterjährig Entscheidungen durch den Aufsichtsrat zu treffen, wie etwa zu Immobilientransaktionen, stimmen sich die Gremienmitglieder - nach Vorlage durch die Geschäftsführung - ohne Beteiligung von Geschäftsführungsmitgliedern ab. Die Geschäftsführung der DEGI hat vier Mitglieder, Sprecherin ist Bärbel Schomberg. Es finden Sitzungen in 14-tägigem Rhythmus statt.

Die *BVI-Wohlverhaltensregeln* werden von der Gesellschaft umfänglich beachtet. Ihre Einhaltung wird durch die Sprecherin der Geschäftsführung sowie Mitarbeiter aus Kommunikationsabteilungen des Konzerns kontinuierlich überwacht. Die Umsetzung des 18-Punkte-Plans des BVI und die aktive Mitarbeit im Bundesverband (Immobilienausschuss und Arbeitskreise) stehen im Fokus der Gesellschaft. Darüber hinaus hat sich die Gesellschaft der Initiative des *Corporate Governance Kodexes* der deutschen Immobilienwirtschaft angeschlossen.

Abbildung 1: Anteilseigner (DEGI)



Legende

- Gruppe/Konzern
- Untersuchte Einheit mit Fondsmanagement
- Investmentgesellschaft
- sonstige Gesellschaft

Angegeben sind jeweils Hauptsitz und Gründungsjahr.  
Stand 31.03.2007

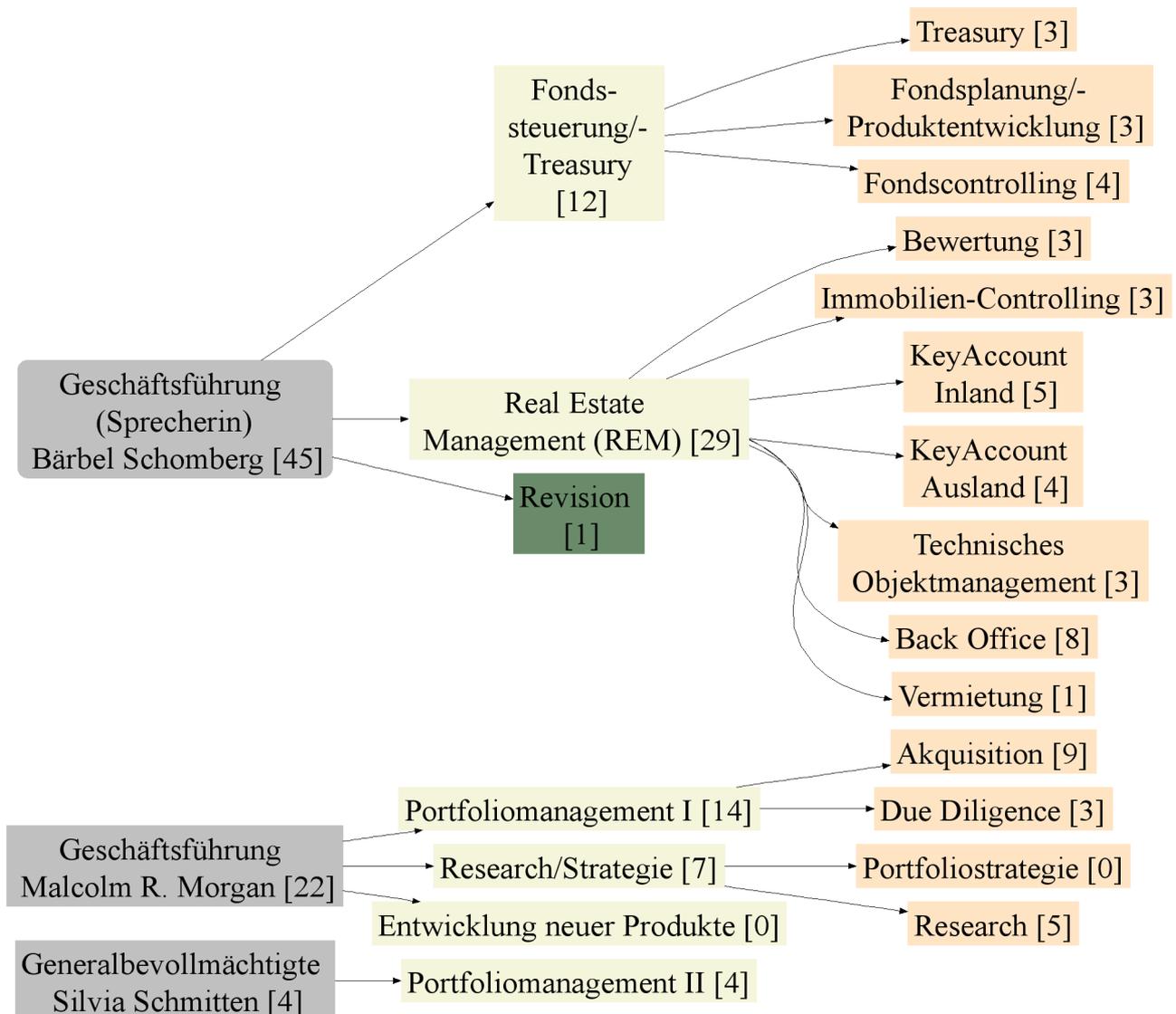


Abbildung 2a: Interne Organisationsstruktur (DEGI)  
 Personalangaben sind in eckigen Klammern  
 Angaben auf Leitungsebenen sind inkl. Sekretariat und/oder Assistenz

Legende						Stand 31.03.2007
Sprecherin der Geschäftsführung	Geschäftsführung	Investment Team (Bereich)	Investment Team (Abteilung)	Sonstige (Bereich)	Sonstige (Abteilung)	

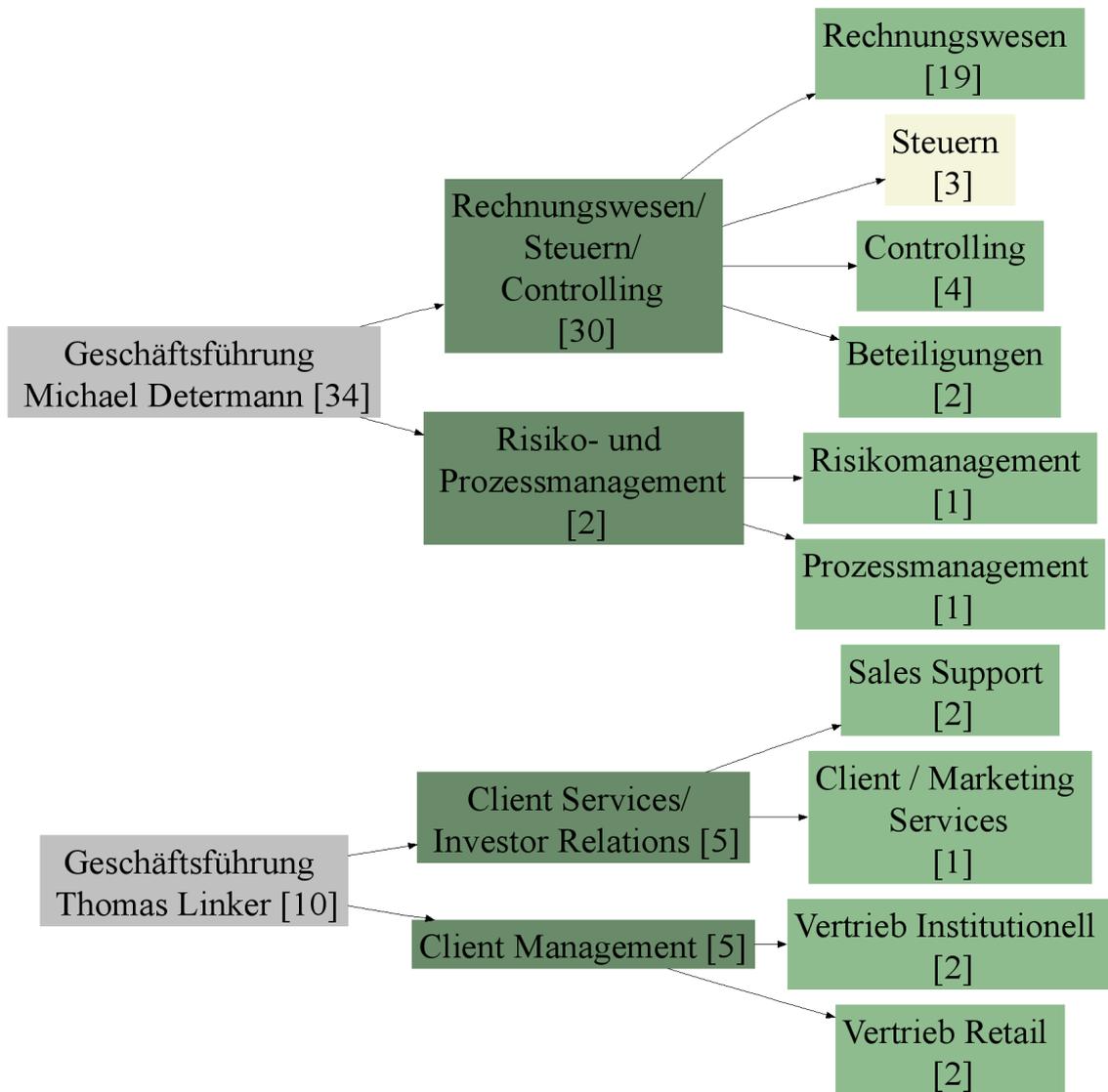


Abbildung 2b: Interne Organisationsstruktur (DEGI)  
 Personalangaben sind in eckigen Klammern  
 Angaben auf Leitungsebenen sind inkl. Sekretariat und/oder Assistenz



## Kunden

Die DEGI betreute per 31. März 2007 ein Volumen von EUR 8.9 Mrd., den überwiegenden Teil davon in *GRUNDWERT-FONDS* und *DEGI INTERNATIONAL*. Der Rest des Vermögens wird größtenteils in den für institutionelle Kunden aufgelegten *DEGI GLOBAL BUSINESS* sowie *DEGI GERMAN BUSINESS* und *Immobilien-Spezialfonds* verwaltet.

### Marketing & Vertrieb

Die Marketing- und Vertriebsfunktionen sind an andere Konzerneinheiten wie die *Allianz Global Investors KAG* (vormals *dbi*) ausgelagert. Die Zusammenarbeit ist in *Service-Level Agreements* geregelt. Die Beratungsqualität der externen Vertriebspartner wird durch die im Jahr 2006 neu etablierten Abteilungen *Client Management* und *Client Services/Investor Relations*, die zuvor gemeinsam in der Abteilung *Product Consulting* organisiert waren, sichergestellt. Beide Abteilungen sind auf die Unterstützung der internen und externen Kommunikation spezialisiert.

Thomas Linker ist seit dem 1. Januar 2006 als Geschäftsführer der DEGI für Vertrieb (Retail und Institutional) und Marketing verantwortlich. Damit haben Vertrieb und Marketing auch personell eine eigene Zuständigkeit in der Geschäftsführung erhalten. Daneben war Herr Linker bis zum 15. Mai 2007 Vorsitzender der Geschäftsführung der *Deutschen Fonds- und Versorgerberatung GmbH* (dfv), die seitdem in der *Allianz Global Investors Advisory GmbH* organisiert ist. Zuvor leitete er beim dit die Vertriebsbetreuung Allianz Dresdner.

Im Retailgeschäft liegt der Fokus von DEGI auf dem Ausbau des Vertriebs über Filialnetzwerke und IFAs. Beim institutionellen Vertrieb liegt der Schwerpunkt auf der Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Vertriebseinheiten der *Allianz Global Investors* sowie dem Ausbau der eigenen Kontakte zur Verbreiterung der Kundenbasis für die *BUSINESS-Fondsfamilie* und zur Akquisition von Spezialfondsmandaten. Eine Maßnahme hierzu war die im letzten Jahr erfolgte Einrichtung der Abteilung *Client Management*, die mit der Absicht erfolgte, die eigenen Vertriebskapazitäten zu erweitern und vor allem die Akquisition und Betreuung institutioneller Kunden durch die DEGI selbst zu intensivieren.

Die im Jahr 2005 erstmals durchgeführte Imagekampagne „Die neue DEGI“, deren Ziel u.a. die Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes für alle DEGI-Fonds ist, wurde im Jahr 2006 weiter verfolgt. Dazu wurden ein neues Corporate Design entworfen und Sales Folder entwickelt, aktualisiert und überarbeitet. Darüber hinaus sind einheitliche Vertriebsmaterialien entwickelt sowie der Internetauf-

tritt der DEGI neu gestaltet worden. Mit einer verstärkten Fokussierung auf die Darstellung der Business-Fonds wird die Kampagne auch im Jahr 2007 fortgesetzt.

### Produkte & Dienstleistungen

Die DEGI offeriert ihren Retailkunden die beiden offenen Immobilienfonds *GRUNDWERT-FONDS* und *DEGI INTERNATIONAL*. Speziell für institutionelle Kunden wurden im Jahr 2005 der *DEGI GLOBAL BUSINESS* sowie Ende 2006 der *DEGI GERMAN BUSINESS* aufgelegt.

Die DEGI bietet ihren Direktkunden Beratungsdienstleistungen an, die von einer Tochtergesellschaft der *Allianz Global Investors* erbracht werden. Die Kunden erhalten z.B. Beratung

- beim Kauf von Anteilen
- bei steuerlichen, bilanziellen und ausschüttungsbezogenen Fragestellungen
- hinsichtlich abwicklungstechnischer Probleme.

Im Spezialfondsbereich wurde die Produktpalette für die institutionelle Kundschaft im 2. Quartal 2007 durch den *DEGI EUROPE RETAIL* erweitert, nachdem das Angebot zuvor im März 2006 um den *German RE Equity Fund I* ausgedehnt wurde.

### Kundenbetreuung

Die Anleger erhalten regelmäßig fondsspezifische Kennziffern und Informationen in Form von Halbjahres- und Rechenschaftsberichten, aktuelle Fact-Sheets auf den Internetseiten der DEGI sowie ein monatliches Reporting für die Businessfonds. Institutionellen Kunden wird ein umfangreiches Standardreporting angeboten, das zukünftig zusammen mit weiteren Daten auch im Internet zur Verfügung stehen soll.

Neben den Pflichtpublikationen erscheinen das Anlegermagazin „inForm“ sowie aktuelle Vertriebsinformationen, etwa bei Ankäufen von Immobilien.

Angesichts der Auslagerung der Vertriebsfunktionen an Konzerneinheiten ist eine direkte Betreuung von Retailkunden nicht vorgesehen. Der Kontakt zu den Retailkunden wird über die Berater der *Dresdner Bank* und *Allianz* sowie von konzernfremden Vertriebspartnern gepflegt.

Direktkunden haben die Möglichkeit, sich mit Fragen an die DEGI-eigene Hotline oder ein Service-Center zu wenden. Die Betreuung institutioneller Kunden erfolgt parallel durch *Client Management* und durch die *Allianz Global Investors*, die hierfür auf Informationen und Daten der DEGI zurückgreifen kann.

## Produktion

### Prozess

#### Investmentprozess

Die Investmentprozesse für die drei Fonds

- *GRUNDWERT-FONDS* (kurz: GWF)
- *DEGI INTERNATIONAL* (kurz: DI)
- *DEGI GLOBAL BUSINESS* (kurz: DGBs)

sind nahezu identisch. Daher beschreiben wir den gemeinsamen Investmentprozess und weisen gegebenenfalls auf Unterschiede hin. Für diese drei Fonds ist jeweils ein eigenes Investmentprofil beigefügt.

**Aufgabe & Organisation** Am Investmentprozess sind neben den Abteilungen bzw. Bereichen

- Research/Strategie
- Portfoliomanagement I und Portfoliomanagement II
- Fondssteuerung/Treasury
- Real Estate Management
- Steuern

auch die gesamte Geschäftsführung und teilweise der Aufsichtsrat beteiligt. Generell obliegen die endgültigen Investmententscheidungen der Geschäftsführung. Bei Investitionssummen über EUR 50 Mio. ist die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich.

Die DEGI bedient sich zahlreicher konzerninterner Partner (z.B. im Vertrieb, bei der Anlage liquider Mittel und dem volkswirtschaftlichen Research) sowie externer Partner (z.B. Berater im Rahmen der Due Diligence und steuerlicher Problemstellungen, Makler, Notare, Objektverwalter, Sachverständige).

**Philosophie** Die Investmentphilosophie unterscheidet sich bei den drei Fonds GWF, DI und DGBs insbesondere hinsichtlich der Renditequellen und des damit verbundenen Risikos sowie der geografischen Ausrichtung. Der GWF ist eher sicherheitsorientiert, wobei regelmäßige Erträge aus Mieteinnahmen, die auf langfristigen Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern basieren, im Vordergrund stehen. Der DI legt zusätzlich einen starken Fokus auf Wertzuwächse, nimmt dabei aber auch eine höhere Volatilität in Kauf.

Der Anlageschwerpunkt des DGBs ist auf die wirtschaftlichen und politischen Metropolen der Welt mit hohem Entwicklungspotenzial ausgerichtet. Im Fokus stehen die Bedürfnisse von institutionellen Kunden, Family Offices Vermögensverwaltern und vermögenden Privatkunden. Die Mindesteinlage summe beträgt EUR 500.000.

Fondsspezifische Ziele werden von der Geschäftsführung festgelegt. Neben den in den Investmentpro-

filen festgehaltenen Zielen unterscheiden sich die Fonds insbesondere in den mittelfristigen Zielallokationen für einzelne Länder. Für den GWF wird angestrebt, 60% des Liegenschaftsportfolios auf Deutschland und den Rest auf das sonstige Europa aufzuteilen. Der DI verfolgt das Ziel 60% der Immobilieninvestments im europäischen und einen Anteil von 40% im außereuropäischen Ausland zu halten. Beim DGBs sollen 70% in Europa, davon 10% in Deutschland, und der Rest außerhalb Europas investiert werden. Mit derzeit fünf Objekten befindet sich das Portfolio des DGBs noch in der Aufbauphase (Stand: 31. März 2007).

**Strategische Entscheidungen** Zunächst gibt die Geschäftsführung für jeden Fonds eine globale Fondsstrategie vor. Die konkrete Investitionsstrategie stützt sich dann maßgeblich auf das eigene Top-Down-Research der DEGI. Dabei spricht der Bereich *Research/Strategie* auf Basis der eigenen Struktur- und Immobilienmarktanalysen eine Empfehlung für die Länder- und Standortallokation aus, deren Umsetzbarkeit dann mit Bottom-Up-Informationen der einzelnen Mikromärkte abgeglichen wird.

**Portfoliokonstruktion** Für die drei Fonds gilt, dass aus den strategischen Entscheidungen jeweils ein Zielportfolio resultiert, das mittelfristig im Fonds umgesetzt werden soll. Dazu werden Zwischenziele festgelegt, die mit einzelnen konkreten Akquisitionen erreicht werden und schrittweise zur Zielallokation führen sollen. Auf der Basis von Zielobjektrenditen und -allokationen werden durch den Bereich *Research/Strategie* geeignete Immobilienmärkte identifiziert. Zur Unterstützung der Portfoliokonstruktion wird von diesem Bereich weiterhin die Korrelation und die Ähnlichkeit (Cluster-Bildung) von Immobilienstandorten analysiert, und so das Diversifikationspotential auf Portfolioebene aufgezeigt.

Die Auswahl geeigneter Objekte treffen die *Bereiche Portfoliomanagement I bzw. Portfoliomanagement II*. Die Akquisitionsentscheidung obliegt der Geschäftsführung.

**Assetauswahl** Bei der Auswahl einer Immobilie werden zunächst eine Reihe von Investitionskriterien geprüft (z.B. Grundstücks- und Objektgröße, Kaufpreis bzw. Objektvolumen, Mikro- und Makrolage, Mietertrag bzw. Bruttomietrendite, Vertragslaufzeiten, Baujahr oder Fertigstellungstermin, Zeitpunkt für Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen, Bauweise und Ausstattungsmerkmale, Fungibilität). Für Einzelhandelsimmobilien werden darüber hinaus weitere, für diese Assetklasse spezifische, Kriterien untersucht (z.B. Einzugsgebiet, Kaufkraftkennzahlen). Wenn wesentliche Anforderungen erfüllt sind, wird das Objekt einer detaillierten Überprüfung unterzogen.

Für das Timing der Akquisitionen werden vom Bereich *Research/Strategie* die kurzfristigen Veränderungen an den Immobilienmärkten (z.B. Position im Marktzyklus, Angebots-/Nachfragesituation) untersucht. Die Mikrostandortanalysen erfolgen dagegen durch die Akquisiteure, die dem Portfoliomanagement ihre Einschätzung über die Position eines Standortes im Marktzyklus übermitteln.

Immobilien werden durch die Sachverständigen nach Ertragswertverfahren bzw. Grundstücke nach Vergleichswertverfahren bewertet. Für die Ankaufsentscheidung werden die *Discounted Cash Flows* für einen Zeitraum von 10 Jahren betrachtet. Dabei werden performancerelevante Faktoren, wie z.B. Währungssicherungskosten berücksichtigt.

**An- und Verkauf von Immobilien** Der An- und Verkauf ist eine Kernfunktion im Investmentprozess der DEGI. Ziel ist die zügige Umsetzung der strategischen Vorgaben hinsichtlich der Allokation und weiterer strategischer Parameter.

Nachdem die zuständigen Gremien der DEGI dem Ankauf grundsätzlich zugestimmt haben und mit dem Verkäufer wirtschaftliche Grundeinigung über den Kaufpreis des Objekts erzielt wurde, erfolgt eine *Due Diligence*. Dazu gehört eine rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche und technische Prüfung des Objekts, gegebenenfalls unter Einbeziehung externer Partner. Dabei geht es insbesondere auch um die Verifizierung einer Reihe von Voraussetzungen und Objekteigenschaften, die als Basis für die Einigung über den Kaufpreis gedient haben. Daran anschließend beginnen die Vertragsverhandlungen sowie die Sicherstellung der Finanzierung. Die Ergebnisse der *Due Diligence* werden im Kaufvertrag berücksichtigt und sind zusammen mit einem Verkehrswertgutachten Grundlage für die abschließende Ankaufsentscheidung.

Noch vor der Investitionsentscheidung werden alle mit dem Kauf verbundenen Liquiditätstransaktionen geplant, die anschließend im Bereich *Fondssteuerung/Treasury* umgesetzt werden. Dies bezieht sich auch auf Entscheidungen über Fremdfinanzierungen, die im Portfoliokontext getroffen werden.

Nach Zustimmung der Depotbank werden der Einwertungsbeschluss gefasst und der Kaufvertrag abgeschlossen. Das Objekt wird im Zuge der Kaufvertragsabwicklung an Mitarbeiter des Bereichs *Real Estate Management* übergeben.

Dem Verkauf von Objekten geht eine Entscheidung der Geschäftsführung voraus. Die von potentiellen Käufern eingeholten Angebote werden ausgewertet. Mit ausgewählten Kaufinteressenten tritt die DEGI in Verhandlung und ein Veräußerungsgutachten wird eingeholt. Nach Zustimmung der Gremien wird ein Bewertungsbeschluss gefasst und der Kaufvertrag abgeschlossen sowie das Objekt an den Käufer übergeben.

Der An- und Verkaufsprozess spielt für die DEGI

eine wichtige wirtschaftliche Rolle, da die Sondervermögen der DEGI den An- und Verkauf von Immobilien vergüten.

**Liquidität** Die Mindestliquidität wird seit 2006 in ein separates Wertpapier-Sondervermögen investiert, das von der *Allianz Global Investors* exklusiv für diesen Zweck aufgelegt wurde. Darüber hinausgehende kurzfristige Gelder werden als Bankguthaben, Certificate of Deposits oder Festgelder gehalten. Mittel- bis langfristige Liquidität wird in Wertpapieren angelegt. Dabei ist das Investmentuniversum auf Euro-denominierte Staatsanleihen und Pfandbriefe im Investment-Grade-Bereich beschränkt. Die Mindestliquidität der Immobilienfonds wird durch das Wertpapier-Sondervermögen „dbi DEGI Bonds“ dargestellt.

**Fremdfinanzierung** Die DEGI führt Fremdfinanzierungen für die Grundstücks-Sondervermögen durch. Die Finanzierungshöhe wird anhand der Liquiditätsplanung, steuerlicher Betrachtungen sowie der Zinsstrukturkurve und unter Währungsrisikoaussichten durchgeführt. Abhängig von der Haltedauer werden fest oder variabel verzinsliche Darlehen eingesetzt.

Die Entscheidung über eine Fremdfinanzierung wird von der Geschäftsführung getroffen. Der Aufsichtsrat und die Depotbank haben hierbei eine Kontrollfunktion und müssen ihre Genehmigung erteilen.

**Risikomanagement** Die DEGI überwacht sowohl die Investmentrisiken der Immobilienanlage als auch die der Liquiditätportfolios. Die Investmentrisiken im Bereich Immobilien werden vom Bereich Immobilien-Controlling kontrolliert. Die Überprüfung umfasst:

- Plan-/Ist-Vergleiche
- Performanceanalysen
- jährliche Bewertung durch den Sachverständigenausschuss
- Immobilien-Rating
- Bewertungssensitivierung
- Benchmarking
- Mieterbonitäts- und Branchenanalysen

Die Risiken der Liquiditätportfolios werden täglich von der Bereich *Fondssteuerung/Treasury* gemessen und von Mitarbeitern des Rechnungswesens überwacht. Im Sinne der Mindestanforderungen für Handelsgeschäfte berichten diese an *Michael Determann*. Insbesondere werden die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Einhaltung der Durationsbandbreiten
- Basis Point Value
- Hedge-Ratio des Wertpapierportfolios
- Einhaltung der Ratingvorgaben
- Überwachung der Einhaltung von Informati-

onsniveaus für Verluste

- Überwachung des Mittelaufkommens
- Überwachung der Währungsrisiken (offene Positionen)
- Überwachung der Währungssicherungsquote
- Überwachung von Renditevorgaben bei den Wertpapiersondervermögen

Die Abwicklung und Kontrolle der vom Bereich *Fondssteuerung/Treasury* durchgeführten Wertpapiergeschäfte erfolgt in der *Fondsbuchhaltung*.

**Research** Die DEGI verfügt über einen eigenen Bereich *Research/Strategie*. Hier werden - unabhängig von der Investmentstrategie der DEGI - 135s Immobilienmärkte bzw. -teilmärkte weltweit auf ihre kurz- und langfristigen Chancen und Risiken, insbesondere hinsichtlich der Marktrenditen, des Wertsteigerungspotentials sowie der zyklischen und strukturellen Marktrisiken, untersucht. Grundlage dafür sind eigene Erhebungen, die das Team in den vergangenen Jahren an diesen Märkten durchgeführt hat. Zusätzlich werden Rendite-/Risikoprofile der verschiedenen Anlagekategorien (cash-flow-, wertsteigerungs- und sicherheitsorientiert) analysiert. Alle Research-Berichte werden regelmäßig intern, und zum Teil auch extern, publiziert.

Die Akquisiteure halten engen Kontakt zu lokalen Beratern und dokumentieren laufend die Entwicklung der Mikrostandorte auf Basis der eigenen Marktdurchdringung und der Einschätzung der Berater vor Ort. Dabei erfolgt vor allem ein Abgleich des Top-Down-Researches mit den Anforderungen der Fonds zum einen sowie den aktuellen Marktgegebenheiten zum anderen - insbesondere hinsichtlich der tatsächlichen Verfügbarkeit von Objekten.

Volkswirtschaftliche Daten werden vom Bereich *Economic Research* der *Allianz* bezogen. Für die Daten und Prognosen zur Entwicklung von Wechselkursen und Zinsen werden verschiedene Quellen, so auch *Dresdner Kleinwort* (zuvor *Dresdner Kleinwort Wasserstein*), verwendet.

#### **Kommentar :**

- ◆ *Die Auswahl von Immobilien, insbesondere aber die Due Diligence, folgt strukturierten Prozessen mit klar definierten Verantwortlichkeiten. Investmententscheidungen werden von der Geschäftsführung gemeinsam getroffen.*
- ◆ *Im Research wurde über Jahre ein umfassendes Wissen über internationale Immobilienmärkte aufgebaut, das eine solide Basis für strategische Investmententscheidungen darstellt.*
- ◆ *Es gibt ein tägliches Reporting über Mittelzu- und -abflüsse, das der Planung für die Aktivitäten der Abteilung Treasury dient.*
- ◆ *Das Management der gesetzlich vorgeschriebenen Liquiditätsreserven, die nur einen Teil der Gesamtliquidität ausmachen, ist nach wie vor für ein längerfristiges Management an die PIMCO ausgelagert. Die im Rahmen einer Selbstverpflichtung reserverierte Liquidität von weiteren 5% wird noch von eigenen Mitarbeitern verwaltet.*
- ◆ *Beim Grundwertfonds wurden wesentliche Schritte zur Bereinigung des Portfolios in die Wege geleitet. Zusätzlich überschreiten bei diesem Fonds die internen Anforderungen an die Mindestliquidität die gesetzlichen Vorschriften.*

## Objektmanagement

Das Immobilienmanagement wird von der DEGI als Kernaufgabe angesehen und wird durch den Bereich *Real Estate Management (REM)* gesteuert, der Anfang 2007 in Form einer Matrixstruktur neu organisiert sowie um die Einheiten Vermietung und Back Office erweitert wurde.

Von der Abteilung *Bewertung* wird die Bewertung der Objekte durch Sachverständige koordiniert. Das *Immobilien-Controlling* ist für die Durchführung des Objektcontrollings zuständig. Das wirtschaftliche Objektmanagement wird durch die beiden Teams *Key Account Management In-* bzw. *Ausland* verantwortet und überwacht. Das eigentliche Objektmanagement erfolgt jedoch durch externe Dienstleister. Für das Inlandportfolio wurde diese Aufgabe bis einschließlich Juni 2007 von der *Allianz Immobilien* übernommen. Mit deren Rückzug aus diesem Geschäftsfeld wurden ab Juli 2007 zwei neue Verwalter, die *EPM Assetis* und *Hochtief Facility Management GmbH*, damit beauftragt, wobei die Zuständigkeiten beider Verwalter nach Objekten getrennt ist.

In Deutschland liegt der Fokus des REM auf der engen Begleitung des Objektverwalters, aber auch auf der Betreuung von Mietern. Eine direkte Vermittlung von Mietverträgen erfolgt bei engen Kontakten zu Mietern oder durch eine externe, vertriebsorientierte *Task Force* in Regionen mit hohen Leerständen.

Das Team *Technisches Objektmanagement (TOM)* überwacht im In- und Ausland die Ausführung von technischen Dienstleistungen.

Um frühzeitig Risikopotenzial aufzudecken und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten, wird die Mieterbonität mit Hilfe verschiedener Datenquellen, wie z.B. der IPD-Vermietungsdatenbank und Analysen externer Kreditrating-Dienstleister, überwacht. Die Mieterbonität fließt auch in ein Objektscoringmodell ein, das im Jahr 2006 eingeführt wurde, um Objekttrisiken auf Einzelobjekt- oder Teilportfolioebene anhand ausgewählter Kriterien zu beurteilen.

## Kommentar :

- ◆ *Bei der Auswahl externer Partner für das ausländische Objektmanagement kann die DEGI auch auf bestehende Kontakte der Allianz zurückgreifen.*
- ◆ *Die Übertragung des Objektmanagements an die zwei unabhängige Verwalter (EPD und Hochtief ) ist positiv zu werten. Hierdurch wird eine weitere Reduktion von Interessenskonflikten erreicht. Zudem eröffnet die Verteilung auf mehr als einen Verwalter die Möglichkeit, diese miteinander zu vergleichen, insbesondere auch das Preis/Leistungsverhältnis.*

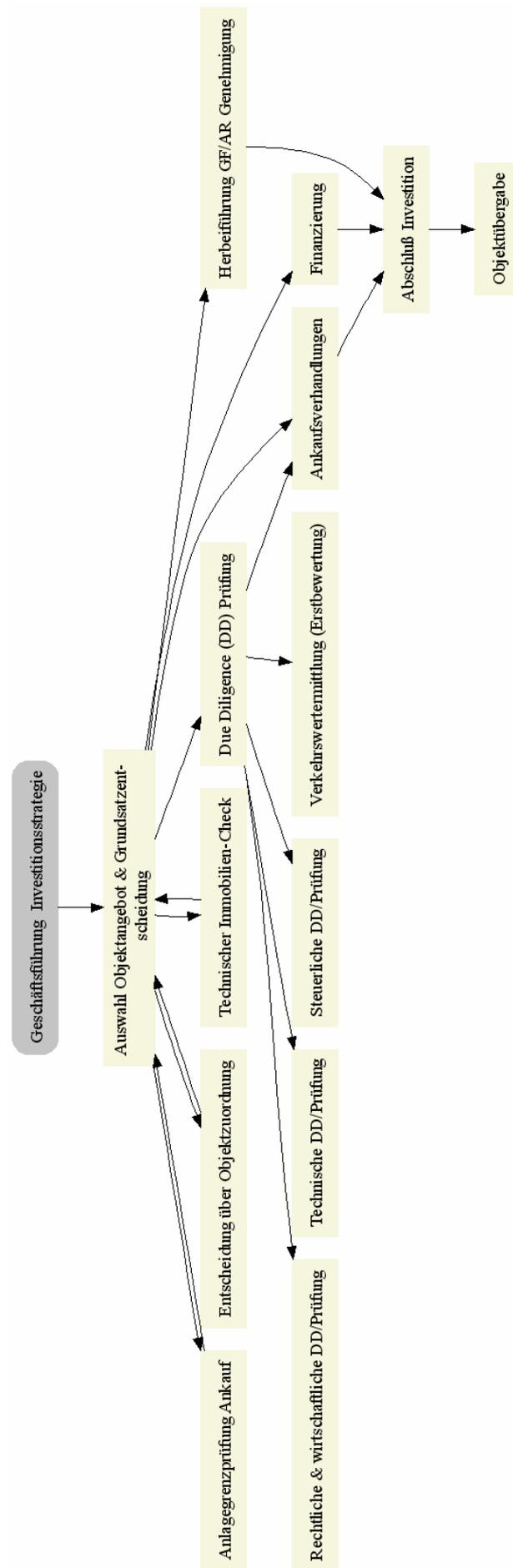


Abbildung 3: Prozess (Offene Immobilienfonds)

<b>Investmentprofil</b>	<b>GRUNDWERT-FONDS (GWF)</b>
Anlageschwerpunkte	Deutschland, Europa
Involvierte Einheiten	Aufsichtsrat, Geschäftsführung, Research/Strategie, Portfoliomanagement II, Real Estate Management, Fondssteuerung/Treasury, Rechnungswesen/Steuern/Controlling/Risikomanagement

<b>Verantwortung (Immobilien)</b>	<i>Name</i>	<i>Position seit</i>	<i>in der RP seit</i>
CIO	Silvia Schmitt	03/2007	03/2007
Prozess-/Teamverantwortung	Silvia Schmitt	03/2007	03/2007
Stellvertretung	Malcolm R. Morgan	03/2007	10/2003

<b>Investmentprozess</b>	
Anwendung seit	11/1972
letzte signifikante Änderung	10/2003
Benchmark vorhanden	ja*

<b>Investmenthorizont</b>	
strategisch	5-10 Jahre
taktisch	3-5 Jahr
Portfolio-Rebalancing	bis 3 Jahre

<b>Hedging/Derivate</b>	<i>Einsatz</i>
<i>Anwendung</i>	
...Währungssicherung	ja
...Synthetisierung	nein
...Covered-Call Writing	nein
...Leveraging	ja
...sonstige	nein
<i>Instrumente</i>	
...Devisengeschäfte	ja
...Swaps	nein
...Optionen	nein
...Futures	ja
...Leerverkäufe	nein

<b>Investment Professionals</b>	Anzahl/Jahre
insgesamt (RP)	59***
...Portfoliomanager	15
...Analysten	44
...mit Hochschulabschluss	41
<i>Team</i>	
...Ø Alter	36.1
...Ø Investmenterfahrung	8
...Ø Zugehörigkeit zur RP	5
sonstige Ressourcen	nein

<b>Verwaltetes Vermögen</b>	<i># Portfolios</i>	<i>AUM (EUR m)</i>
insgesamt	1	4602.8
...dedicated	0	0
...pooled	1	4602.8
...managed	0	0
...für Dritte verwaltet	0	4602.8
...in PPS-Composites enthalten	0	0

<b>Ziele</b>	
<i>Performance</i>	
...absolut	>2% p.a.
...relativ zur Benchmark	
...relativ zur Peergroup	Top-Quantil
...sonstige	nein
<i>Risiko</i>	
...Volatilität	<0.5%
...Tracking Error	-
...Beta	-
...Drawdown	-
...Value at Risk	0.0668
...sonstige	nein
<i>Risikoadjustierte Performance</i>	
...Sharpe Ratio	>0.5 (über 3 Jahre)
...Information Ratio	-
...sonstige	nein
<i>Charakteristik</i>	
...Investitionsgrad	70%-140%
...Kassenhaltung	10%-30%
...Leverage	0%-40%
...Titelzahl	>20
...Gewicht einzelner Titel	0.5%-10%
...sonstige	nein

<b>Dokumentation</b>	
Marketingpräsentation	ja
Arbeitsanweisungen	ja
sonstige	Intranet

<b>Charakteristik</b>	
Portfolio-Umschlag p.a. **	10%
Gesamtanteil Top-10-Titel	n.a.

**Stichtag:** 31.03.2007  
 \*Erläuterung siehe Text  
 \*\*Ø-Werte über die letzten 5 Jahre  
 \*\*\*Stichtag 31.03.2007, nur Mitarbeiter der Kernbereiche der DEGI GmbH, die durch den CIO vertreten werden

<b>Investmentprofil</b>	<b>DEGI INTERNATIONAL (DI)</b>
Anlageschwerpunkte	Europa, Global
Involvierte Einheiten	Aufsichtsrat, Geschäftsführung, Research/Strategie, Portfoliomanagement I, Real Estate Management, Fondssteuerung/Treasury, Rechnungswesen/Steuern/Controlling/Risikomanagement

<b>Verantwortung (Immobilien)</b>	<i>Name</i>	<i>Position seit</i>	<i>in der RP seit</i>
CIO	Malcolm R. Morgan	10/2003	10/2003
Prozess-/Teamverantwortung	Oliver Zimper	07/2007	05/2001
Stellvertretung	Andrea Ziegler, Martin Brendel	07/2006	-

<b>Investmentprozess</b>	
Anwendung seit	02/2003
letzte signifikante Änderung	10/2003
Benchmark vorhanden	ja*

<b>Investmenthorizont</b>	
strategisch	5-10 Jahre
taktisch	3-5 Jahr
Portfolio-Rebalancing	bis 3 Jahre

<b>Hedging/Derivate</b>	<i>Einsatz</i>
<i>Anwendung</i>	
...Währungssicherung	ja
...Synthetisierung	nein
...Covered-Call Writing	nein
...Leveraging	ja
...sonstige	nein
<i>Instrumente</i>	
...Devisengeschäfte	ja
...Swaps	nein
...Optionen	nein
...Futures	ja
...Leerverkäufe	nein

<b>Investment Professionals</b>	Anzahl/Jahre
insgesamt (RP)	59**
...Portfoliomanager	15
...Analysten	44
...mit Hochschulabschluss	41
<i>Team</i>	
...Ø Alter	36.1
...Ø Investorenerfahrung	8
...Ø Zugehörigkeit zur RP	5
sonstige Ressourcen	nein

<b>Verwaltetes Vermögen</b>	<i># Portfolios</i>	<i>AUM (EUR m)</i>
insgesamt	1	1927.1
...dedicated	0	0
...pooled	1	1927.1
...managed	0	0
...für Dritte verwaltet	0	1927.1
...in PPS-Composites enthalten	0	0

<b>Ziele</b>	
<i>Performance</i>	
...absolut	>4% p.a.
...relativ zur Benchmark	
...relativ zur Peergroup	Top-Quantil
...sonstige	nein
<i>Risiko</i>	
...Volatilität	<1.00%
...Tracking Error	-
...Beta	-
...Drawdown	-
...Value at Risk	0.1738
...sonstige	nein
<i>Risikoadjustierte Performance</i>	
...Sharpe Ratio	>0.5 (über 3 Jahre)
...Information Ratio	-
...sonstige	nein
<i>Charakteristik</i>	
...Investitionsgrad	87.8%-150%
...Kassenhaltung	10%-30%
...Leverage	20%-50%
...Titelzahl	>20
...Gewicht einzelner Titel	0.5%-10%
...sonstige	nein

<b>Dokumentation</b>	
Marketingpräsentation	ja
Arbeitsanweisungen	ja
sonstige	Intranet

<b>Charakteristik</b>	
Portfolio-Umschlag p.a.	15-20%
Gesamtanteil Top-10-Titel	n.a.

<b>Stichtag:</b> 31.03.2007
*Erläuterung siehe Text
**Stichtag 31.03.2007, nur
Mitarbeiter der Kernbereiche der DEGI GmbH, die durch den CIO vertreten werden

<b>Investmentprofil</b>	<b>DEGI GLOBAL BUSINESS</b>
Anlageschwerpunkte	Deutschland, Europa, Global
Involvierte Einheiten	Aufsichtsrat, Geschäftsführung, Research/Strategie, Portfoliomanagement I, Real Estate Management, Fondssteuerung/Treasury, Rechnungswesen/Steuern/Controlling/Risikomanagement

<b>Verantwortung (Immobilien)</b>	<i>Name</i>	<i>Position seit</i>	<i>in der RP seit</i>
CIO	Malcolm R. Morgan	10/2003	10/2003
Prozess-/Teamverantwortung	Oliver Zimper	07/2007	05/2001
Stellvertretung	Andrea Ziegler, Martin Brendel	07/2006	-

<b>Investmentprozess</b>	
Anwendung seit	11/2005
letzte signifikante Änderung	11/2005
Benchmark vorhanden	ja*

<b>Investmenthorizont</b>	
strategisch	5-10 Jahre
taktisch	3-5 Jahr
Portfolio-Rebalancing	bis 3 Jahre

<b>Hedging/Derivate</b>	<i>Einsatz</i>
<i>Anwendung</i>	
...Währungssicherung	ja
...Synthetisierung	nein
...Covered-Call Writing	nein
...Leveraging	ja
...sonstige	nein
<i>Instrumente</i>	
...Devisengeschäfte	ja
...Swaps	nein
...Optionen	nein
...Futures	ja
...Leerverkäufe	nein

<b>Investment Professionals</b>	Anzahl/Jahre
insgesamt (RP)	59**
...Portfoliomanager	15
...Analysten	44
...mit Hochschulabschluss	41
<i>Team</i>	
...Ø Alter	36.1
...Ø Investmenterfahrung	8
...Ø Zugehörigkeit zur RP	5
sonstige Ressourcen	nein

<b>Verwaltetes Vermögen</b>	<i># Portfolios</i>	<i>AUM (EUR m)</i>
insgesamt	1	192.8
...pooled	1	192.8
...managed	0	0
...für Dritte verwaltet	0	192.3
...in PPS-Composites enthalten	0	0

<b>Ziele</b>	
<i>Performance</i>	
...absolut	>4.5% p.a.
...relativ zur Benchmark	
...relativ zur Peergroup	Top-Quantil
...sonstige	nein
<i>Risiko</i>	
...Volatilität	<1.00%
...Tracking Error	-
...Beta	-
...Drawdown	-
...Value at Risk	0.1238
...sonstige	nein
<i>Risikoadjustierte Performance</i>	
...Sharpe Ratio	>0.5 (über 3 Jahre)
...Information Ratio	-
...sonstige	nein
<i>Charakteristik</i>	
...Investitionsgrad	87.8%-150%
...Kassenhaltung	5%-20%
...Leverage	20%-50%
...Titelzahl	>20
...Gewicht einzelner Titel	0.5%-10%
...sonstige	nein

<b>Dokumentation</b>	
Marketingpräsentation	ja
Arbeitsanweisungen	ja
sonstige	Intranet

<b>Charakteristik</b>	
Portfolio-Umschlag p.a.	15-20%
Gesamtanteil Top-10-Titel	n.a.

<b>Stichtag:</b> 31.03.2007
*Erläuterung siehe Text
***Stichtag 31.03.2007, nur
Mitarbeiter der Kernbereiche der DEGI GmbH, die durch den CIO vertreten werden

## Team

Im März 2007 wurde der Bereich Portfoliomanagement in *Portfoliomanagement I* umbenannt. Diese Einheit ist nach wie vor für den DI und DGBs sowie alle weiteren Fonds, mit Ausnahme des GWFs, verantwortlich. Für den GWF ist seit März 2007 der neu etablierte Bereich *Portfoliomanagement II* zuständig. Die in den Investmentprozess involvierten Mitarbeiter aus anderen Bereichen sind für die drei hier betrachteten Fonds identisch.

Die Teammitglieder im Real Estate und Portfoliomanagement verfügen zum großen Teil über immobilienpezifische Erfahrungen und Qualifikationen. Zahlreiche Mitarbeiter sind erst seit wenigen Jahren bei der DEGI.

Die Anforderungen an die Ausbildung und Erfahrung neuer Mitarbeiter ist für jeden Bereich individuell definiert. Insgesamt ist die Personalentwicklung der DEGI durch einen Ausbau der Ressourcen in den Kernbereichen geprägt, wobei die Fluktuation trotz struktureller Veränderungen relativ gering war. Die Vertretung von einzelnen Mitarbeitern ist schriftlich geregelt. Die Nachfolge von derzeitigen Stelleninhabern wird durch die gezielte Förderung einzelner Mitarbeiter vorbereitet.

Die Geschäftsführung gibt Bandbreiten für die Festlegung von Gehältern vor. Die Vergütung richtet sich stark an der Qualifikation der Mitarbeiter aus. Für die Festlegung der Höhe der Bonuszahlungen wird neben der Ertragslage der Gesellschaft und der Leistung des Einzelnen auch eine individuelle Zielerreichung herangezogen, die in einem formalen Zielvereinbarungsprozess jährlich ermittelt wird. Die Investmentperformance hat keinen direkten Einfluss auf die Höhe der Bonuszahlungen, sondern geht indirekt über den Ertrag der Gesellschaft ein.

### **Kommentar:**

- ◆ *Die Vergütung der Investment Professionals hängt nur indirekt von der Performance der Fonds ab.*
- ◆ *Die Mitarbeiterzahlen in den Kernbereichen sind im letzten Jahr signifikant gestiegen.*

## Qualitätsmanagement

Die DEGI unterscheidet zwischen der Qualitätssicherung in der Aufbauorganisation und in der Ablauforganisation. Aufbauorganisatorisch ist zunächst jeder innerhalb seines Verantwortungsbereichs für die Sicherung der Qualität verantwortlich.

Ablauforganisatorisch sind zwei Mitarbeiter neben ihrer eigentlichen Tätigkeit im jeweiligen Prozess für dessen bereichsübergreifende Koordination, die Überwachung und Sicherung seines Ablaufs sowie die Schnittstellenharmonisierung verantwortlich.

Darüber hinaus werden alle Geschäftsprozesse dokumentiert und optimiert. Die aktuelle Prozessdokumentation mit Flow-Charts, Organigrammen und Arbeitsanweisungen steht allen Mitarbeitern über das Intranet (DEGI Process Web) zur Verfügung. Die Dokumentation erfolgt durch die Einheit *Prozessmanagement*, die zusammen mit dem Risikomanagement in einer eigenen Stabsstelle zusammengefasst ist.

Die Qualität des internen und externen Researches wird unter anderem anhand der Prognosegenauigkeit und der Qualität der bereitgestellten Daten bewertet. Der An- und Verkauf von Immobilien durch den jeweiligen Akquisiteur wird von dem *Portfoliomanagement I* bzw. *Portfoliomanagement II* sowie der Einheit *Due Diligence* begleitet und überwacht. Darüber hinaus erfolgt eine Überprüfung durch weitere Kontrollinstanzen. Transaktionskosten bei Investitions- bzw. Desinvestitionsentscheidungen werden fortlaufend überwacht. Sämtliche Prozesse sind dokumentiert und sehen teilweise ein Vier-, Sechs- oder Acht-Augen-Prinzip vor.

Die Performance der einzelnen Fonds wird monatlich für festgelegte Zeiträume (1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35 Jahre und seit Auflegung) im Bereich *Fondssteuerung/Treasury* berechnet.

Der Beitrag einzelner Komponenten zur Performance (cash flow und Wertänderung der Liegenschaften sowie Entwicklung der Liquiditätsanlagen) der Sondervermögen wird monatlich überprüft und einem Peer-Group-Vergleich unterzogen. Die Risikostruktur der Sondervermögen wird laufend anhand von Szenarien, Stresstests, *Value at Risk*-Berechnungen und Volatilitäten analysiert. Die mittelfristig angestrebte Portfoliocharakteristik wird durch die Erreichung definierter Zwischenziele überwacht. Die Umsetzung der Derivateverordnung (einfacher Ansatz) erfolgte im Jahr 2005.

Die Berechnung der Performance erfolgt nach der BVI-Methode. Die Performancemessung des Wertpapiersondervermögens wird durch die *Allianz Global Investors* wahrgenommen.

Die Berichterstattung an die Geschäftsführung erfolgt analog zur Überprüfung monatlich bzw. täglich anhand verschiedener, von der jeweiligen Fachabteilung erstellter, Reports.

Neben den gesetzlichen Anlagegrenzen, die alle durch den Bereich *Fondssteuerung/Treasury* überwacht werden, existieren auch interne Richtlinien, die im wesentlichen den strategischen Zielvorgaben entsprechen. Liquiditätsseitig werden die internen Restriktionen im Bereich *Fondssteuerung/Treasury* überwacht, wohingegen die internen Restriktionen für Immobilieninvestitionen im Bereich *Real Estate Management* überprüft werden. Die gesetzlichen Anlagegrenzen (InvG) der Liegenschaften werden monatlich überprüft. Die Einhaltung der liquiditätsseitigen Anlagegrenzen und sonstiger Anlagegrenzen gemäß InvG wird täglich überprüft. Gleichzeitig werden die eingegangenen Währungspositionen sowie die Derivategeschäfte überwacht.

## Infrastruktur

### IT

IT-Dienstleistungen sind an Schwestergesellschaften der DEGI ausgelagert, die Zusammenarbeit ist über *Service-Level Agreements* geregelt. Im Zuge des kürzlich vollzogenen SAP Release-Wechsels ist die Betreuungsfunktion für diese Software auf einen externen Anbieter, die *Boreales GmbH*, übertragen worden. Die Unterstützung ist vertraglich geregelt. Software des Herstellers SAP kommt bereits seit 2002 bei der DEGI zum Einsatz.

Die umfassende weltweite Anbindung externer Immobilienverwalter wird weiterhin verfolgt.

Der IT-Bereich der Schwestergesellschaft *Allianz Global Investors* betreut die Arbeitsplatzrechner und betreibt das Netzwerk sowie das Intranet.

Die Sicherung der Daten wird vom jeweiligen Dienstleister (*Boreales GmbH* und *Allianz Global Investors*) wahrgenommen. Die Sicherung erfolgt zunächst auf Festplatten mit anschließender Duplizierung der Daten an anderen Standorten. In einem zweiten Schritt werden die Daten auf Bändern gesichert, die an anderen Standort sicher gelagert werden. Die Wiederherstellung der Daten wurde erfolgreich getestet.

Die DEGI hat Vorkehrungen für Notfälle getroffen und eine entsprechende Organisation aufgebaut sowie Notfallpläne an alle Mitarbeiter ausgegeben. Der DEGI stehen Notfallarbeitsplätze an einem entfernten Standort zur Verfügung. Die Notfallpläne wurden erfolgreich getestet.

Den IT-Sicherheitsvorkehrungen der DEGI liegt die *Information Security Policy* der Allianz zugrunde, die auf die beiden Erbringer von IT-Dienstleistungen (*Boreales GmbH* und *Allianz Global Investors*) Anwendung findet.

## Überwachungsfunktionen

### Risikomanagement

Zum Januar 2006 wurde die Einheit *Risiko- und Prozessmanagement* unter der Leitung von Michael Determann etabliert. Diese ist für die Überwachung und Steuerung der für die Sondervermögen und die Gesellschaft bestehenden Risiken in koordinierender Weise und aus einer Hand zuständig. Dabei erfolgt zunächst eine Identifikation der Risiken, die dann analysiert und bewertet werden. Anschließend werden die Geschäftsprozesse unter Risikogesichtspunkten angepasst. Das notwendige Know-how wird

den DEGI-Mitarbeitern von externen Beratern vermittelt.

Das Risikomanagement besteht dabei aus dem Management von operativen Risiken und von Marktrisiken. Letztere werden von der DEGI selbst überwacht und gesteuert. Bei der Messung und Steuerung der operationalen Risiken wird die DEGI durch die Abteilung *Risk Management & Compliance* der *Allianz Global Investors* unterstützt, die für die Implementierung und Pflege des Risikomanagement- und Überwachungssystems innerhalb der *Allianz Global Investors Deutschland* verantwortlich ist. Die zugrunde liegenden Grundsätze und Prozesse sind in einem *Risk Framework for Asset Management* dokumentiert.

Die operativen Risiken werden auf Basis eines *Risk Assessments* und durch die laufende Erfassung von Schadensfällen bewertet. Beide Ansätze werden technisch durch entsprechende Software unterstützt. Eine Berichterstattung an die Geschäftsführung erfolgt viertel- bzw. halbjährlich.

### Compliance

Die Compliance-Funktion ist an *Allianz Global Investors* ausgelagert. Innerhalb der DEGI bleibt ein Mitglied der Geschäftsführung, Michael Determann, für das Thema Compliance verantwortlich.

Die Regelungen für Mitarbeitergeschäfte gehen in einzelnen Punkten über die gesetzlichen Anforderungen hinaus.

So gibt es z.B. eine Mindesthaltedauer und eine maximale Anzahl von Geschäften pro Periode.

Alle Mitarbeiter benötigen für Mitarbeitergeschäfte, mit einigen wenigen Ausnahmen, eine pre-clearance durch Compliance.

Die Überwachung von Mitarbeitergeschäften wird durch ein Software-Tool unterstützt.

Im Dezember 2005 wurde allen Mitarbeitern das neue Compliance-Handbuch ausgehändigt. Bestimmungen zu Mitarbeitergeschäften sowie diversen anderen Themen wurden darin konkretisiert und erweitert. Immobilienspezifische Compliance-Themen werden durch eine jährliche Verpflichtungserklärung der DEGI-Mitarbeiter geregelt.

### Revision

Die interne Revision der DEGI untersteht direkt der Geschäftsführung. Die Schwerpunktbildung bei den Prüfungen basiert auf einem Risikoscoring. Der Revisionsprozess und die Verfolgung von festgestellten Mängeln wird technisch unterstützt.

## Alphabetischer Index

Akquisition.....	9
Allianz.....	
agemis GmbH.....	5
Allianz Center Management GmbH.....	5
Allianz Dresdner Global Investors.....	5
Allianz Dresdner Immobiliengruppe.....	5
Allianz Global Investors.....	5, 9, 11, 19f.
Allianz Global Investors Deutschland GmbH.....	5
Allianz Global Investors KAG.....	5, 9
Allianz Immobilien GmbH.....	5, 13
Allianz Wohneigentum GmbH.....	5
Dresdner Bank AG.....	5, 9
Assetklasse.....	4, 10
Aufsichtsrat.....	5, 10f.
Auslagerung.....	9
Baumaßnahmen.....	5
Bauprojektentwicklung.....	5
Beratungsdienstleistungen.....	9
BUSINESS-Fondsfamilie.....	9
BVI.....	5, 19
Client Management.....	9
Compliance.....	20
Corporate Design.....	9
DEGI EUROPE RETAIL.....	9
DEGI GERMAN BUSINESS.....	9
DEGI GLOBAL BUSINESS.....	4, 10, 18
Determann, Michael.....	11, 20
Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH.....	1, 3ff., 9ff., 18ff.
Direktkunden.....	9
Eich, Horst.....	5
Einheiten.....	4, 13
Fusion.....	5
Generalbevollmächtigte.....	5
German RE Equity Fund I.....	9
Geschäftsführung.....	5, 9ff., 18ff.
GRUNDWERT-FONDS.....	4, 10, 18
Hotline.....	9
Immobilienfondsgeschäft.....	5
Immobilienfondsgesellschaft.....	4
Immobiliengesellschaften.....	5
Immobiliengruppe.....	5
Immobilientransaktionen.....	5
Immobilienvermietung.....	5
Immobilienverwalter.....	20
Immobilienverwaltung.....	5
Informationstechnologie.....	5
Instandhaltungsmassnahmen.....	5
institutionelle Kundschaft.....	9

institutionellen Vertrieb.....	9
institutioneller Kunden.....	9
institutionelles Geschäft.....	5
Internet.....	9
Internetauftritt.....	9
Kapitalanlagegesellschaft.....	4
Kernkompetenzen.....	5
Konzern.....	5
Konzerneinheiten.....	9
Konzernstruktur.....	5
Kundenbetreuung.....	9
Linker, Thomas.....	9
Marktrisiken.....	12, 20
Muttergesellschaft.....	5
Objektmanagement.....	5, 13
Offene Immobilienfonds.....	9
Organisation.....	5, 10, 20
Organisationsstruktur.....	5
Pflichtpublikationen.....	9
Portfoliomanagement.....	
Portfoliomanagement I.....	5, 10f., 18f.
Portfoliomanagement II.....	5, 10, 18f.
pre-clearance.....	20
Produktpalette.....	9
Projektentwicklungen.....	5
Prozessmanagement.....	19f.
R+V Versicherungs AG.....	5
Real Estate Management (REM).....	10f., 13, 19
Rechenschaftsberichten.....	9
Research.....	10ff.
Retailgeschäft.....	9
Retailkunden.....	9
Revision.....	20
Risikomanagement.....	5, 11, 19f.
Schmitt, Silvia.....	5
Schomberg, Bärbel.....	5
Schwestergesellschaften.....	20
Software.....	
Boreales GmbH.....	20
SAP.....	20
Sondervermögen.....	4, 11, 19f.
Spezialfondsbereich.....	9
Spezialfondsmandaten.....	9
Standardreporting.....	9
Vertriebs.....	9
Vertriebsfunktionen.....	9
Vertriebskapazitäten.....	9
Vertriebspartner.....	9
Wohlverhaltensregeln.....	5