

Immobilienfonds- Rating

07.07.2006

**DEGI – Deutsche Gesellschaft
für Immobilienfonds**

DEGI Deutsche Gesellschaft
für Immobilienfonds

Rating Complex Processes

DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH

Inhaltsverzeichnis

Evaluation	3	Investmentprofil	15
Bewertung	4	Investmentprofil	16
Rated Party	5	Team	17
Einheiten	5	Qualitätsmanagement	17
Assetklassen	5	Infrastruktur	18
Stichtag	5	IT	18
Management	6	Überwachungsfunktionen	18
Organisation	6	Risikomanagement	18
Team	6	Compliance	18
Grundsätze	6	Revision	18
Kunden	9	Index	19
Marketing & Vertrieb	9	Tabellenverzeichnis	
Produkte & Dienstleistungen	9	1 Gesellschaft	5
Kundenbetreuung	9	Abbildungsverzeichnis	
Produktion	10	1 Anteilseigner (DEGI)	7
Prozess	10	2 Interne Organisationsstruktur (DEGI)	8
Investmentprozess	10	3 Prozess (Offene Immobilienfonds)	13
Objektmanagement	12		
Investmentprofil	14		

DEGI – Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds

2
Very good

Parameters

Date	2006-07-07
Units	Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
Asset Classes	Offene Immobilienfonds
Products	GRUNDWERT-FONDS, DEGI INTERNATIONAL, DEGI GLOBAL BUSINESS

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

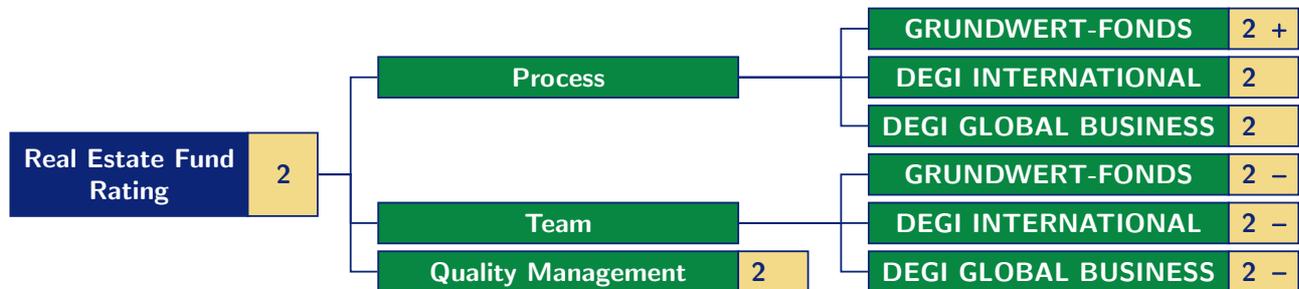
Contact

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

Analysts Dr. Eckhard Weidner (Chief Analyst, responsible),
☎ +49-611-9742-120, eckhard.weidner@telos.ws
Andrey Moiseyev (Analyst),
☎ +49-611-9742-112, andrey.moiseyev@telos.ws

Results

Evaluation



DEGI – Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds

2
Sehr gut

Parameter

Datum	07.07.2006
Einheiten	Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
Assetklassen	Offene Immobilienfonds
Produkte	GRUNDWERT-FONDS, DEGI INTERNATIONAL, DEGI GLOBAL BUSINESS

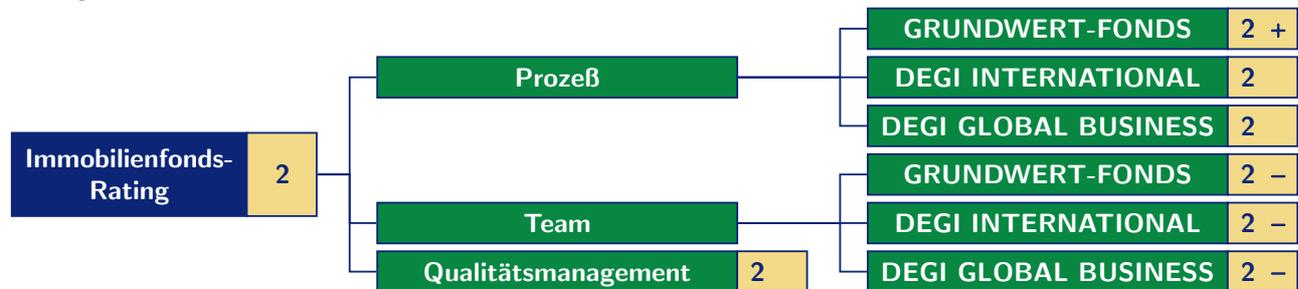
Ratingskala	
+ 1 –	Exzellent
+ 2 –	Sehr gut
+ 3 –	Gut
+ 4 –	Befriedigend
+ 5 –	Mangelhaft
+ 6 –	Ungenügend

Kontakt

Rated Party	Bärbel Schomberg (Sprecherin der Geschäftsführung), ☎ +49-69-263-13824, baerbel.schomberg@degi.com
Analysten	Dr. Eckhard Weidner (Chief Analyst, verantwortlich), ☎ +49-611-9742-120, eckhard.weidner@telos.ws Andrey Moiseyev (Analyst), ☎ +49-611-9742-112, andrey.moiseyev@telos.ws

Ergebnisse

Bewertung



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 **31.12.2005**.

Kommentar:

- Die DEGI hat sich als erste Immobilienfondsgesellschaft einem Folgerating durch RCP/DID unterzogen und dabei auf das Ergebnis **sehr gut (2)** (gegenüber sehr gut (2-) im Vorjahr) verbessert. Die Teilnoten sind mit dem vorherigen Rating vergleichbar, die Gesamtnote bezieht sich jedoch auf den Bereich Produktion, auch wenn darüber hinausgehende Aspekte einbezogen sind.

Tabelle 1: Gesellschaft

Gesellschaft	DEGI — Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds
Adresse	Weserstraße 54 D-60329 Frankfurt am Main
Telefon	+49-69-26312000
Internet	www.degi.com
Gründung	1972
Mitarbeiter	86
AUM (EUR m)	6308.1 ¹
Geschäftsfeld	Auflegung, Management und Verwaltung von Offenen Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

¹ 31.03.2006

Management

Organisation

Die DEGI wurde 1972 als Tochter der *Dresdner Bank AG* (*Dresdner Bank*) gegründet. Bis einschließlich 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 CenterManagement 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*, eines 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 vier Jahre zu weitreichenden Änderungen aufgrund einer konsequenten 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. Die ehemals im Unternehmen befindlichen Bereiche Informationstechnologie sowie Personal- und Risikomanagement sind zur weiteren Betreuung an den *dit (Deutscher Investment-Trust Gesellschaft für Wertpapieranlagen mbH)* übergeben worden. 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 Abbildung 2 auf Seite 8 dargestellt.

Team

Die Geschäftsführung der DEGI war in den letzten Jahren von mehreren Wechseln geprägt. Mit Wirkung zum 01.01.2006 haben die Geschäftsführer der DEGI ihre Geschäftsführungsmandate bei der *Allianz Immobilien* niedergelegt, so dass Doppelmandate bei diesen beiden Gesellschaften gänzlich aufgehoben wurden. Zum 01.01.2006 wurde das technische Objektmanagement nach dem Ausscheiden des zuständigen Geschäftsführers neu zugeordnet. Gleichzeitig wurde der bereits seit Dezember 2003 für den Vertrieb zuständige Generalbevollmächtigte Thomas Linker in die Geschäftsführung berufen, um dort diesen Bereich zu verantworten.

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 Dresdner Global Investors* und deren institutionelles Geschäft, das innerhalb der DEGI ausgebaut werden soll. Durch das altersbedingte Ausscheiden von Wolfgang Fink werden mögliche Interessenkonflikte bei der Zusammenarbeit mit der *Allianz Immobilien* vermieden. 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. Darüber hinaus stehen die Umsetzung des 18-Punkte-Plans des BVI und die aktive Mitarbeit im Bundesverband (Immobilienausschuss und Arbeitskreise) im Fokus der Gesellschaft.

Abbildung 1: Anteilseigner (DEGI)

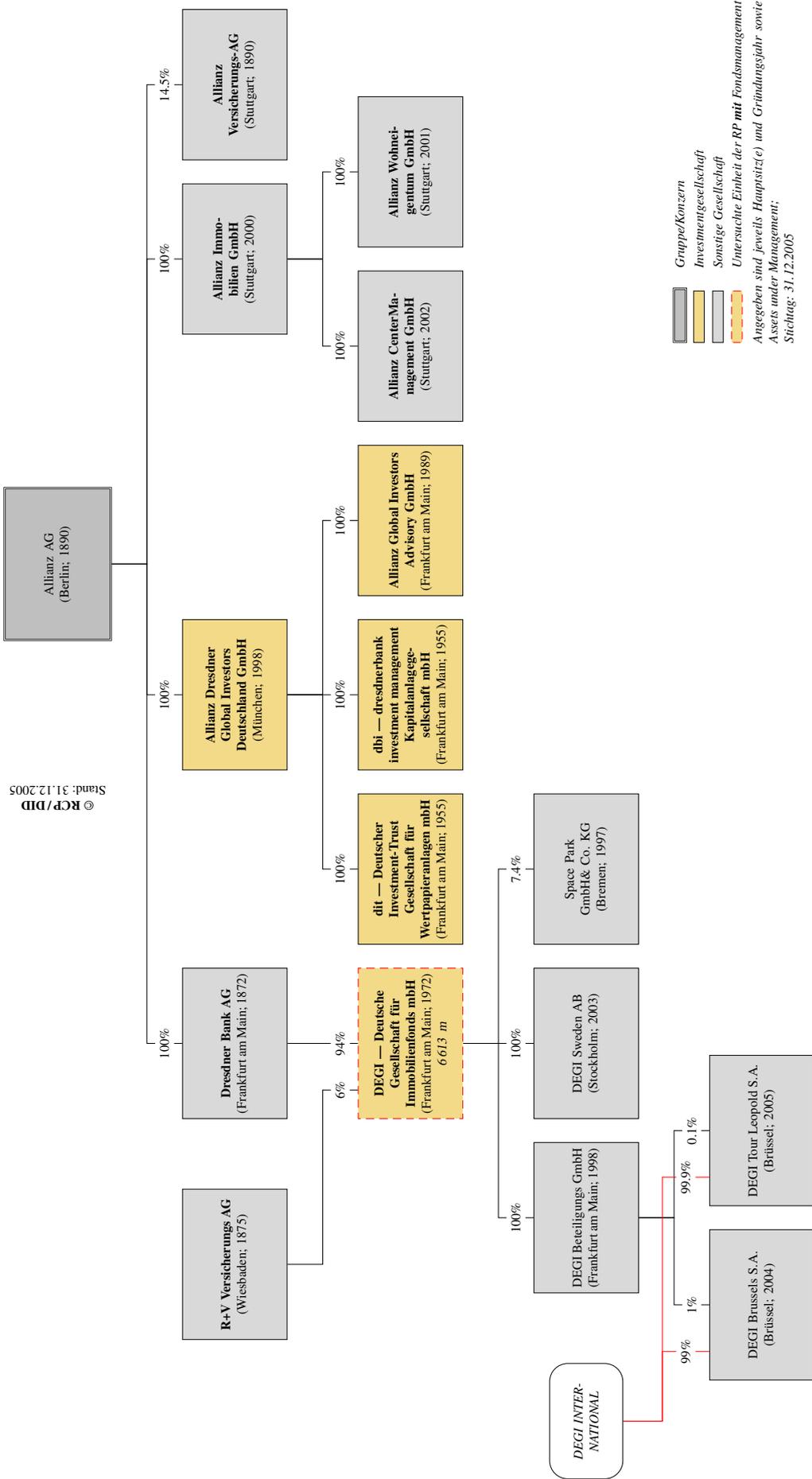
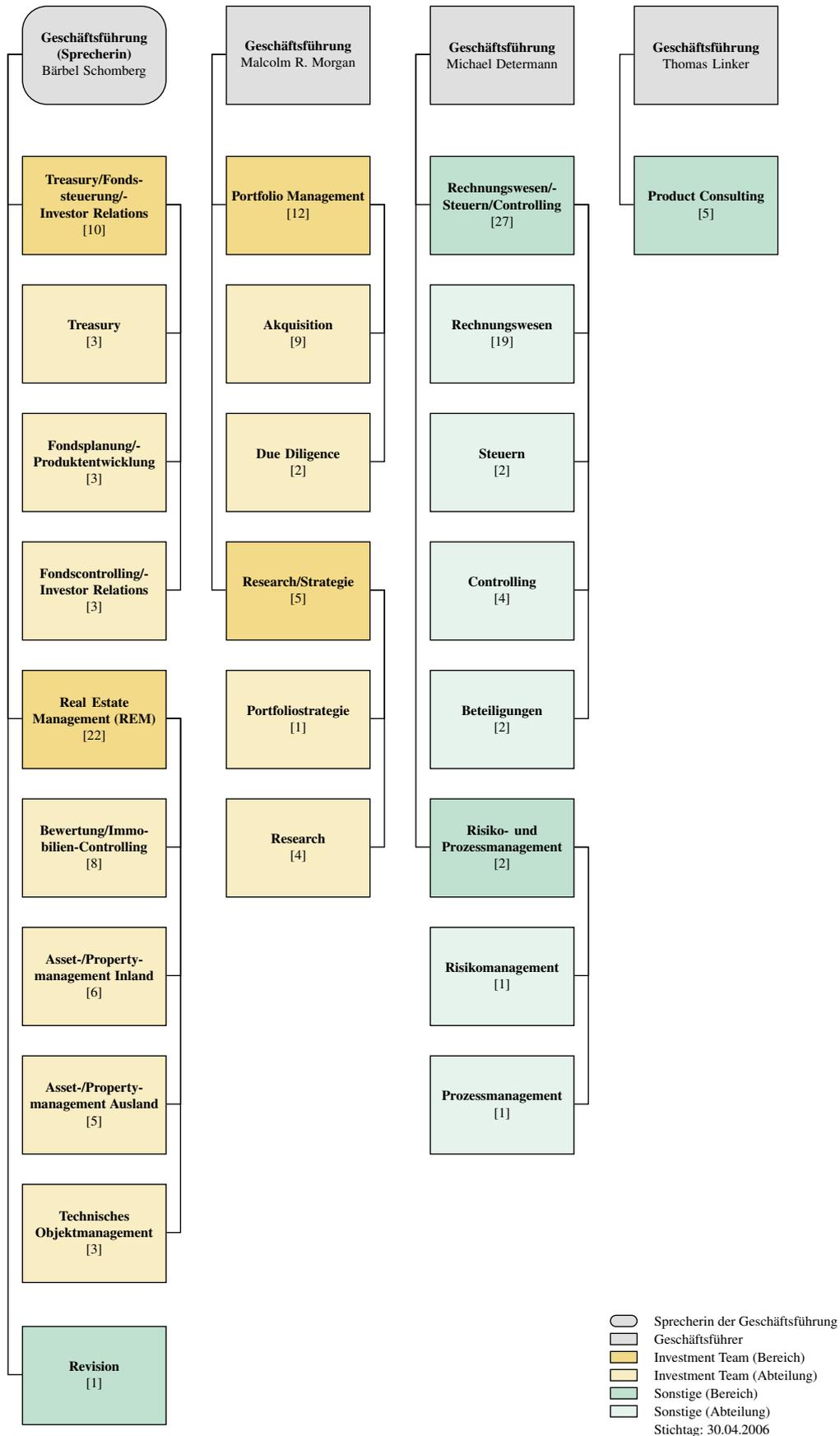


Abbildung 2: Interne Organisationsstruktur (DEGI)



Kunden

Die DEGI betreute per 31.03.2006 ein Volumen von EUR 7.2 Mrd., den überwiegenden Teil davon in *GRUNDWERT-FONDS* und *DEGI INTERNATIONAL*. Der Rest des Vermögens wird in den für institutionelle Kunden aufgelegten *DresdnerGrund-Fonds* sowie *DEGI GLOBAL BUSINESS* verwaltet.

Marketing & Vertrieb

Die Marketing- und Vertriebsfunktionen sind an andere Konzerneinheiten – wie etwa den dit oder Vertriebseinheiten der *Dresdner Bank* und *Allianz* – ausgelagert. Die Zusammenarbeit ist in *Service-Level Agreements* geregelt. Die Beratungsqualität der externen Vertriebspartner wird durch die Abteilung *Product Consulting* sichergestellt, die auf die Unterstützung der internen und externen Kommunikation spezialisiert ist. Thomas Linker ist seit 01.01.2006 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 ist Herr Linker Vorsitzender der Geschäftsführung der *Deutsche Fonds- und Vorsorgeberatung GmbH* (dfv). Zuvor leitete er beim dit die Vertriebsbetreuung Allianz Dresdner.

Im Retailgeschäft liegt der Fokus auf dem Ausbau des Vertriebs über Filialen und IFAs. Beim institutionellen Vertrieb liegt der Schwerpunkt auf der Intensivierung der Zusammenarbeit mit der dbi sowie dem Ausbau der eigenen Kontakte zur Verbreiterung der Kundenbasis für die BUSINESS-Fondsfamilie und zur Akquirierung von Spezialfondsmandaten. Dazu sollen die eigenen Vertriebskapazitäten erweitert werden.

In 2005 wurde die Image-Kampagne „Die neue DEGI“ durchgeführt, deren Ziel u.a. die Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes für alle DEGI-Fonds war. Dazu wurde ein neues Corporate Design entworfen und Sales Folder entwickelt, aktualisiert und überarbeitet. Darüber hinaus wurden einheitliche Vertriebsmaterialien entwickelt sowie der Internetauftritt der DEGI neu gestaltet und erweitert.

Produkte & Dienstleistungen

Die DEGI offeriert ihren Retailkunden die beiden offenen Immobilienfonds *GRUNDWERT-FONDS* und *DEGI INTERNATIONAL*. Speziell für institutionelle Kunden wurde der *DEGI GLOBAL BUSINESS* aufgelegt. Im Rahmen

einer Corporate Real Estate Transaktion hat die *Dresdner Bank* ihre Anteile am *DresdnerGrund-Fonds* veräußert. Die Anteile werden derzeit allein von Fortress gehalten. Eine Vertriebszulassung für institutionelle Kunden liegt vor.

Die DEGI bietet ihren Direktkunden Beratungsdienstleistungen an, die von der *Deutsche Fonds- und Vorsorgeberatung GmbH* (dfv) – einer Tochtergesellschaft des dit – erbracht werden. Die Kunden erhalten beispielsweise Beratung

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

Für eine kundenorientierte und schnelle Beantwortung von Kundenanfragen wurde in der DEGI eine Hotline geschaltet. Im Spezialfondsbereich hat die DEGI im März 2006 mit dem *German RE Equity Fund I* ein neues Produkt aufgelegt. Damit wurde das Produktangebot für die institutionelle Kundschaft um einen Immobilien-Spezialfonds erweitert. Weitere Produkte sind in der Vorbereitung.

Kundenbetreuung

Die Anleger erhalten regelmäßig fondsspezifische Kennziffern und Informationen in Form von Halbjahres- und Rechenschaftsberichten sowie aktuelle Fact-Sheets auf den Internetseiten der DEGI. 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 „in Form“ 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 zu wenden, oder sich von der dfv beraten zu lassen.

Die Betreuung institutioneller Kunden erfolgt durch die dbi, die hierfür auf Informationen und Daten diverser Abteilungen der DEGI – wie etwa *Product Consulting* oder *Fondssteuerung* – 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.

Das Sondervermögen *DresdnerGrund-Fonds* wird im Rahmen dieses Ratings nicht weiter betrachtet.

Aufgaben & Organisation Am Investmentprozess sind neben den Abteilungen bzw. Bereichen

- Research/Strategie
- Portfoliomanagement
- Fondssteuerung
- Treasury
- Real-Estate Management

auch die gesamte Geschäftsführung und teilweise der Aufsichtsrat der DEGI 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 (z. B. im Vertrieb, bei der Anlage liquider Mittel, sowie 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 die regelmäßigen 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 Mindesteinlagesumme beträgt EUR 500 000.

Fondsspezifische Ziele werden von der Geschäftsführung festgelegt. Neben den in den Investmentprofilen festgehaltenen Zielen unterscheiden sich die Fonds insbesondere in

der mittelfristigen Zielallokation für einzelne Länder. Hierbei hat der GWF das Ziel, 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. Der DGBs soll ebenfalls 60% im europäischen Ausland investieren, 10% sollen jedoch in Deutschland und der Rest außerhalb Europas investiert werden. Das Portfolio des DGBs befindet sich dabei noch in einer Aufbauphase und enthielt per 31.03.2006 zwei Objekte. Im Juni 2006 wird ein weiteres Objekt an den Fonds übergeben.

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. Daraus werden Zielobjektrenditen und Allokationen abgeleitet, auf deren Basis der Bereich *Research/Strategie* geeignete Immobilienmärkte identifiziert. Zur Unterstützung der Portfoliokonstruktion wird vom Bereich *Research/Strategie* weiterhin die Korrelation und die Ähnlichkeit (Cluster-Bildung) von Immobilienstandorten analysiert, und so das Diversifikationspotential auf Portfolioebene aufgezeigt.

Die Auswahl geeigneter Objekte trifft dann die Abteilung *Akquisition*. Die Akquisitionsentscheidung obliegt aber der Geschäftsführung.

Assetauswahl Bei der Selektion einer Immobilie werden zunächst eine Reihe von Investitionskriterien geprüft (z. B. Grundstücks- und Objektgröße, Kaufpreis bzw. Objektvolumen, Mikro- und Makrolage, Mietertrag bzw. Bruttomietrendite, Baujahr oder Fertigstellungstermin, Zeitpunkt für Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen, Bauweise und Ausstattungsmerkmale, Fungibilität). Wenn wesentliche Anforderungen erfüllt sind, so 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 Akquisiteure selbst betreiben jedoch die Mikrostandortanalysen und geben ein

Feedback hinsichtlich der Einschätzung der Position im Marktzyklus.

Immobilien werden durch die Sachverständigen nach Ertragswertverfahren bzw. Grundstücke nach Vergleichswertverfahren bewertet. Für die Ankaufsentscheidung werden die *Discounted Cash Flows* für einen Zeitraum von 20 Jahren betrachtet. Dabei finden insbesondere auch Währungs-sicherungskosten eine Berücksichtigung.

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 Objektes 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, und die Finanzierung des Objekts wird sichergestellt. 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. Diese werden dann in der Abteilung Treasury umgesetzt. Dies betrifft auch die Entscheidung über die Fremdfinanzierung, die im Portfoliokontext getroffen wird.

Nach Zustimmung der Depotbank wird 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 dann in Verhandlung. Gegebenenfalls wird ein Veräußerungsgutachten eingeholt. Nach Zustimmung der Gremien wird ein Bewertungsbeschluss gefasst und der Kaufvertrag abgeschlossen sowie das Objekt an den Käufer übergeben.

Der An- und Verkaufprozess spielt für die DEGI eine wichtige wirtschaftliche Rolle, da ihr die Sondervermögen den An- und Verkauf von Immobilien vergüten.

Liquidität Die Mindestliquidität von GWF und DI wird in separate Geldmarkt- und Wertpapier-Sondervermögen investiert, die von der dbi exklusiv für diesen Zweck aufgelegt wurden. Darüber hinausgehende kurzfristige Gelder werden als Bankguthaben oder Festgelder gehalten, mittel- bis langfristige Liquidität wird in Wertpapieren und Wertpapier-Sondervermögen angelegt. Dabei ist das Investmentuniversum auf Euro-denominierte Staatsanleihen und Pfandbriefe

im Investment-Grade-Bereich beschränkt.

Fremdfinanzierung Die DEGI führt Fremdfinanzierungen für die Grundstücks-Sondervermögen durch, wegen der vorhandenen Liquidität in den anderen Fonds derzeit allerdings nur für den GWF. Die Finanzierungshöhe wird anhand der Liquiditätsplanung, steuerlicher Betrachtungen sowie der Zinsstrukturkurve und unter Währungsrisikoaaspekten 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 also auch die der Liquiditätsportfolios.

Die Investmentrisiken im Bereich Immobilien werden von der Abteilung *Immobilien-Controlling* überwacht. Die Überwachung umfasst:

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

Die Risiken der Liquiditätsportfolios werden täglich von der Abteilung *Fondssteuerung* im Bereich *Treasury/Fondssteuerung/Investor Relations* 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 Informationsniveaus für Verluste
- Überwachung des Mittelaufkommens
- Überwachung der Währungsrisiken (offene Positionen)
- Überwachung der Währungssicherungsquote
- Überwachung von Renditevorgaben bei den Geldmarkt- und Wertpapiersondervermögen

Die Abwicklung und Kontrolle der von der Abteilung *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 – knapp 100 Immobilienmärkte bzw. -teilmärkte weltweit hinsichtlich ihrer kurz- und langfristigen Chancen und Risiken, insbesondere hinsichtlich der Markttrenditen, 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 publiziert.

Die Akquisiteure halten engen Kontakt zu lokalen Beratern und dokumentieren laufend die Entwicklung der Mikrostandorte auf Basis der eigenen Marktdurchdringung oder der Einschätzung lokaler Berater. Hier erfolgt insbesondere ein Abgleich des Top-Down-Research mit den Anforderungen der Fonds und den aktuellen Marktgegebenheiten insbesondere hinsichtlich der tatsächlichen Verfügbarkeit von Objekten.

Volkswirtschaftliche Daten werden vom Bereich *Economic Research* der Allianz bezogen. Daten und Prognosen zur Entwicklung von Wechselkursen und Zinsen werden von verschiedenen Quellen, so auch von der *Dresdner Kleinwort Wasserstein*, bezogen.

Kommentar:

- Die Auswahl von Immobilien, insbesondere aber die Due Diligence, folgt strukturierten Prozessen mit klar definierten Verantwortlichkeiten. Investmententscheidungen werden von der Geschäftsführung gemeinsam getroffen.
- Ein integriertes Portfoliomanagementsystem existiert nicht und ist in Zukunft nicht vorgesehen. Die DEGI bevorzugt stattdessen Excel-basierte Planungssysteme, die auf ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten sind.
- 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, und insbesondere im Zusammenhang mit den verstärkten Mittelabflüssen in der Immobilienbranche eine wichtige Informationsquelle war.
- Das Management der gesetzlich vorgeschriebenen Liquiditätsreserven, die nur einen Teil der Gesamtliquidi-

tät ausmachen, wurde für ein längerfristiges Management an die PIMCO ausgelagert. Die im Rahmen einer Selbstverpflichtung reservierte Liquidität von weiteren 5% wird noch von eigenen Mitarbeitern verwaltet.

Objektmanagement

Das Immobilienmanagement wird von der DEGI als Kernaufgabe angesehen und wird vom Bereich *Real Estate Management* (REM) gesteuert.

Von der Abteilung *Bewertung/Immobilien-Controlling* (BIC) wird insbesondere die Bewertung der Objekte durch Sachverständige koordiniert sowie ein Objektcontrolling durchgeführt. Das wirtschaftliche Objektmanagement wird von den beiden Abteilungen *Asset-/Propertymanagement Inland* und *Asset-/Propertymanagement Ausland* verantwortet und überwacht, das eigentliche Objektmanagement erfolgt jedoch durch Dienstleister wie die *Allianz Immobilien* oder – im Ausland – durch externe Partner.

In Deutschland geht es insbesondere um eine enge Begleitung des Dienstleisters *Allianz Immobilien*, aber auch um die Betreuung von überregionalen Mietern. Eine direkte Vermittlung von Mietverträgen durch REM erfolgt bei besonders engen Kontakten zu Mietern oder durch eine externe, vertriebsorientierte *Task Force* in Regionen mit hohen Leerständen.

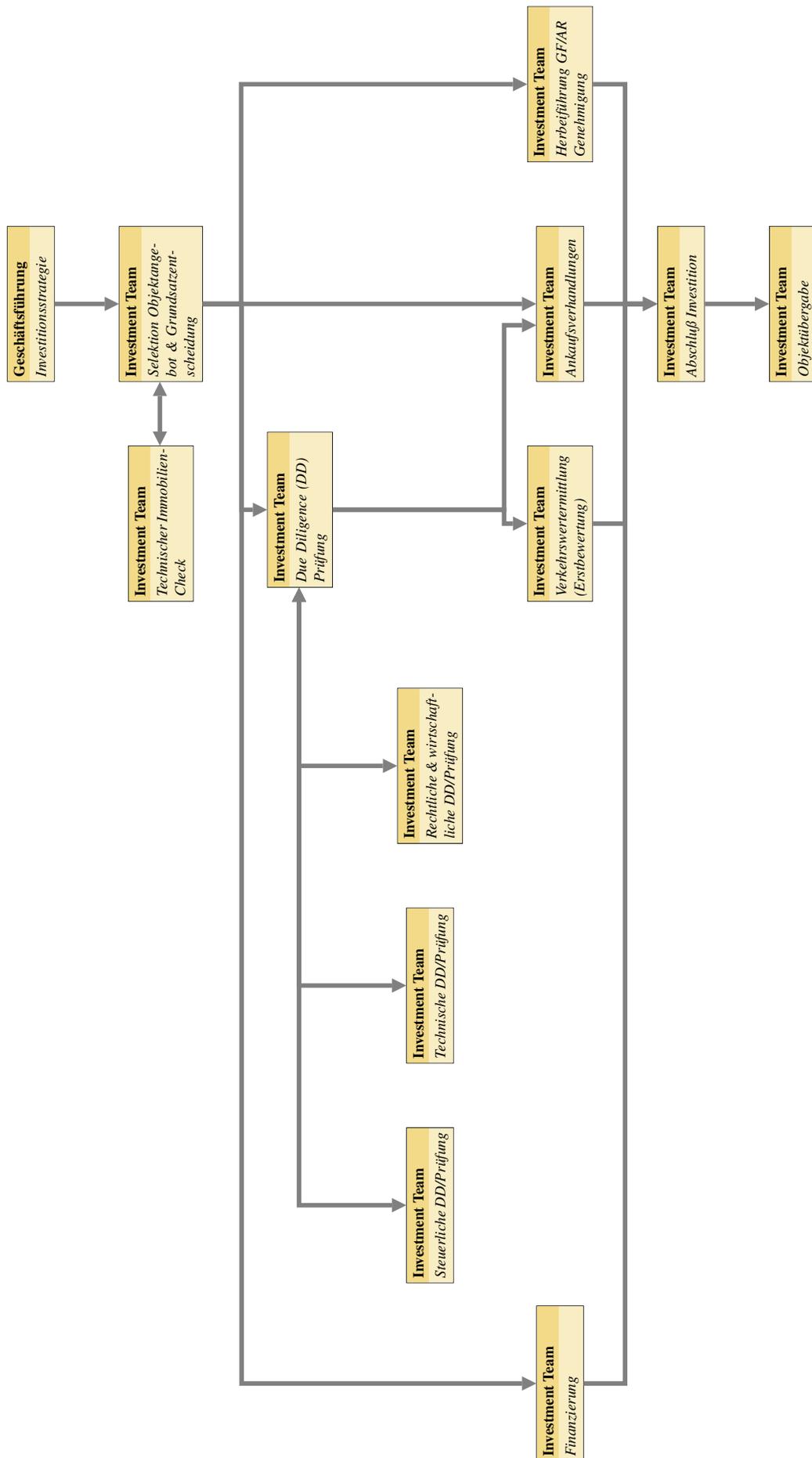
Gleichzeitig erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit der Abteilung *Technisches Objektmanagement* (TOM), die im In- und Ausland die Dienstleistungen im Bereich des technischen Objektmanagements überwacht. Dabei geht es zunächst um die Priorisierung von Baumaßnahmen und die Abstimmung mit der strategischen Planung. Weiterhin erfolgt eine Überwachung des Budgets sowie eine Kontrolle vor Abschluss größerer Baumaßnahmen.

Die Mieterbonität wird mit Hilfe verschiedener Datenquellen wie z. B. der DID Vermietungsdatenbank überwacht, um frühzeitig Risikopotenzial aufzudecken und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die Mieterbonität fließt auch in ein Objektscoremodell ein, das derzeit eingeführt wird, um Objekt Risiken 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 Analyse der Portfoliorisiken ist noch ausbaufähig, allerdings wurden bereits wichtige Schritte hinsichtlich der Aktualisierung von Mieterbonitäten oder der Objektbewertung (aus Sicht des Objektmanagements) auf (Teil-)Portfolioebene gemacht.

Abbildung 3: Prozess (Offene Immobilienfonds)



Investmentprofil	GRUNDWERT-FONDS (GWF)
Anlageschwerpunkte	Deutschland, Europa
Involvierte Einheit(en)	Aufsichtsrat, Geschäftsführung, Research/Strategie, Portfoliomanagement, Real Estate Management, Treasury/Fondssteuerung/Investor Relations, Rechnungswesen/Steuern/Controlling/Risikomanagement

Verantwortung (Immobilien)	<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	01/2005	05/2001
Stellvertretung	Andrea Ziegler	01/1996	05/1992

Investmentprozeß	
Anwendung seit	11/1972
letzte signifikante Änderung	10/2003
Benchmark vorhanden	ja *

Investmenthorizont	
strategisch	5-10 J
taktisch	3-5 J
Portfolio-Rebalancing	bis 3 J

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

Investment Professionals	<i>Anzahl/Jahre</i>
insgesamt (RP)	40**
... Portfoliomanager	13
... Analysten	27
... mit Hochschulabschluß	14
<i>Team</i>	
... Ø Alter	37.3
... Ø Investorfahrung	9
... Ø Zugehörigkeit zur RP	5
sonstige Ressourcen	nein

Ziele	
<i>Performance</i>	
... absolut	>2% p.a.
... relativ zu Benchmark	
... relativ zu Peergroup	Top-Quartil
... sonstige	nein
<i>Risiko</i>	
... Volatilität	<0.5%
... Tracking Error	-
... Beta	-
... Drawdown	-
... Value at Risk	0.0671
... 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%-50%
... Titelnzahl	>20
... Gewicht einzelner Titel	0.2%-10%
... sonstige	nein

Dokumentation	
Marketingpräsentation	ja
Arbeitsanweisungen	ja
sonstige	Intranet

Charakteristik	
Portfolio-Umschlag p.a. **	10%
Gesamtanteil Top-10-Titel **	n.a.

Verwaltetes Vermögen	<i># Portfolios</i>	<i>AUM (EUR m)</i>
insgesamt	1	4918.3
... dedicated	0	0
... pooled	1	4918.3
... managed	0	0
... für Dritte verwaltet	1	4871.7
... in PPS-Composites enthalten	0	0

Stichtag: 31.03.2006

* Erläuterungen siehe Text

** Ø-Werte über die letzten 5 Jahre

*** Stichtag 31.03.2006, nur Mitarbeiter der Kernbereiche der DEGI GmbH, die durch den CIO vertreten werden

Investmentprofil	DEGI INTERNATIONAL (DI)
Anlageschwerpunkte	Europa, Global
Involvierte Einheit(en)	Aufsichtsrat, Geschäftsführung, Research/Strategie, Portfoliomanagement, Real Estate Management, Treasury/Fondssteuerung/Investor Relations, Rechnungswesen/Steuern/Controlling/Risikomanagement

Verantwortung (Immobilien)	<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	01/2005	05/2001
Stellvertretung	Andrea Ziegler	01/1996	05/1992

Investmentprozeß	
Anwendung seit	02/2003
letzte signifikante Änderung	10/2003
Benchmark vorhanden	ja *

Investmenthorizont	
strategisch	5–10 J
taktisch	3–3.5 J
Portfolio-Rebalancing	bis 3 J

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

Investment Professionals	<i>Anzahl/Jahre</i>
insgesamt (RP)	40**
... Portfoliomanager	13
... Analysten	27
... mit Hochschulabschluß	14
<i>Team</i>	
... Ø Alter	37.3
... Ø Investorfahrung	9
... Ø Zugehörigkeit zur RP	5
sonstige Ressourcen	nein

Ziele	
<i>Performance</i>	
... absolut	>4% p.a.
... relativ zu Benchmark	–
... relativ zu Peergroup	Top-Quartil
... sonstige	nein
<i>Risiko</i>	
... Volatilität	<1.00%
... Tracking Error	–
... Beta	–
... Drawdown	–
... Value at Risk	0.1898
... sonstige	nein
<i>Risikoadjustierte Performance</i>	
... Sharpe Ratio	>0.5 (über 3 Jahre)
... Information Ratio	–
... sonstige	nein
<i>Charakteristik</i>	
... Investitionsgrad	87.5%–150%
... Kassenhaltung	10%–30%
... Leverage	20%–50%
... Titelnzahl	>20
... Gewicht einzelner Titel	0.5%–10%
... sonstige	nein

Dokumentation	
Marketingpräsentation	ja
Arbeitsanweisungen	ja
sonstige	Intranet

Charakteristik	
Portfolio-Umschlag p.a. **	20%
Gesamtanteil Top-10-Titel **	n.a.

Verwaltetes Vermögen	<i># Portfolios</i>	<i>AUM (EUR m)</i>
insgesamt	1	1389.5
... dedicated	0	0
... pooled	1	1389.5
... managed	0	0
... für Dritte verwaltet	1	1389.5
... in PPS-Composites enthalten	0	0

Stichtag: 31.03.2006

* Erläuterungen siehe Text
 ** Ø-Werte über die letzten 5 Jahre
 *** Stichtag 31.03.2006, nur Mitarbeiter der Kernbereiche der DEGI GmbH, die durch den CIO vertreten werden

Investmentprofil	DEGI GLOBAL BUSINESS (DGBs)
Anlageschwerpunkte	Deutschland, Europa, Global
Involvierte Einheit(en)	Aufsichtsrat, Geschäftsführung, Research/Strategie, Portfoliomanagement, Real Estate Management, Treasury/Fondssteuerung/Investor Relations, Rechnungswesen/Steuern/Controlling/Risikomanagement

Verantwortung (Immobilien)	<i>Name</i>	<i>Position seit</i>	<i>in der RP seit</i>
Verantwortung (Immobilien)	<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	01/2005	05/2001
Stellvertretung	Andrea Ziegler	01/1996	05/1992

Investmentprozeß	
Anwendung seit	11/2005
letzte signifikante Änderung	11/2005
Benchmark vorhanden	ja *

Investmenthorizont	
strategisch	5-10 J
taktisch	3-5 J
Portfolio-Rebalancing	bis 3 J

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

Investment Professionals	<i>Anzahl/Jahre</i>
insgesamt (RP)	40**
... Portfoliomanager	13
... Analysten	27
... mit Hochschulabschluß	14
<i>Team</i>	
... Ø Alter	37.3
... Ø Investmenterfahrung	9
... Ø Zugehörigkeit zur RP	5
sonstige Ressourcen	nein

Verwaltetes Vermögen	<i># Portfolios</i>	<i>AUM (EUR m)</i>
insgesamt	1	71.4
... dedicated	0	0
... pooled	1	71.4
... managed	0	0
... für Dritte verwaltet	1	71.4
... in PPS-Composites enthalten	0	0

Ziele	
<i>Performance</i>	
... absolut	>4.5% p.a.
... relativ zu Benchmark	
... relativ zu Peergroup	Top-Quartil
... sonstige	nein
<i>Risiko</i>	
... Volatilität	<1.00%
... Tracking Error	-
... Beta	-
... Drawdown	-
... Value at Risk	0.5476
... sonstige	nein
<i>Risikoadjustierte Performance</i>	
... Sharpe Ratio	>0.5 (über 3 Jahre)
... Information Ratio	-
... sonstige	nein
<i>Charakteristik</i>	
... Investitionsgrad	87.5%-150%
... Kassenhaltung	5%-20%
... Leverage	20%-50%
... Titeltzahl	>20
... Gewicht einzelner Titel	0.5%-10%
... sonstige	nein

Dokumentation	
Marketingpräsentation	ja
Arbeitsanweisungen	ja
sonstige	Intranet

Charakteristik	
Portfolio-Umschlag p.a. **	20%
Gesamtanteil Top-10-Titel **	n.a.

Stichtag: 31.03.2006

* Erläuterungen siehe Text
 ** Ø-Werte über die letzten 5 Jahre
 *** Stichtag 31.03.2006, nur Mitarbeiter der Kernbereiche der DEGI GmbH, die durch den CIO vertreten werden

Team

Die Beteiligten an den Investmentprozessen für die Fonds *GRUNDWERT-FONDS*, *DEGI INTERNATIONAL* und *DEGI GLOBAL BUSINESS* sind identisch.

Insbesondere die Bereichsleiter verfügen über langjährige – vor allem nationale – Immobilienerfahrung. 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 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 variablen Gehaltsbestandteile wird neben der Ertragslage der Gesellschaft und der Leistung des einzelnen Mitarbeiters allgemein 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 am Investmentprozess Beteiligten verfügen teilweise über langjährige Erfahrung in ihrem Spezialgebiet, beispielsweise im Research. Die internationale Erfahrung und Kompetenz auf den Zielmärkten bedarf eines weiteren Ausbaus, der von der DEGI zielgerichtet vorangetrieben wird.
- Die Vergütung der Investment Professionals hängt nur indirekt von der Performance der Fonds ab.

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 in der Einheit *Prozessmanagement* dokumentiert und optimiert. Die aktuelle Prozessdokumentation mit Flow-Charts, Organigrammen und Arbeitsanweisungen steht allen Mitarbeitern über das Intranet zur Verfügung. Die Aufgaben wurden zu Beginn des Jahres zusammen mit dem Risikomanagement aus einem anderen Bereich ausgegliedert und in einer Stabsstelle zusammengefasst.

Die Performance der einzelnen Fonds wird monatlich für festgelegte Zeiträume (1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 Jahre und seit Auflegung) in der Abteilung *Fondssteuerung* im Bereich *Treasury/Fondssteuerung/Investors Relations* berechnet. Die Berechnung der Performance erfolgt nach der BVI-Methode. Die Performancemessung der Geldmarkt- und Wertpapiersondervermögen wird von der dbi wahrgenommen.

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 Jahre 2005.

Die Qualität des internen und externen Research 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 der Abteilung *Portfoliomanagement/Due Diligence* begleitet und überwacht sowie von weiteren Kontrollinstanzen überprüft. Sämtliche Prozesse sind dokumentiert und sehen teilweise ein Vier-, Sechs- oder Acht-Augen-Prinzip vor.

Die gesetzlichen Anlagegrenzen (KAGG und InvG) der Liegenschaften werden monatlich überprüft.

Die Einhaltung der liquiditätsseitigen Anlagegrenzen und sonstiger Anlagegrenzen gemäß KAGG und InvG wird täglich überprüft. Gleichzeitig werden die eingegangenen Währungspositionen sowie die Derivategeschäfte überwacht.

Die Prüfung der gesetzlichen Anlagegrenzen erfolgt durch die Abteilung *Fondssteuerung*.

Neben den gesetzlichen Anlagegrenzen existieren auch intern Richtlinien, die im wesentlichen den strategischen Zielvorgaben entsprechen. Liquiditätsseitig werden die internen Restriktionen von der Abteilung *Fondssteuerung* überwacht, wohingegen die internen Restriktionen für Immobilieninvestitionen im Bereich *Real Estate Management* überprüft werden.

Die Berichterstattung an die Geschäftsführung erfolgt analog zur Überprüfung monatlich bzw. täglich.

Die Performance der einzelnen Fonds wird monatlich für festgelegte Zeiträume (1, 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30 Jahre und seit Auflegung) in der Abteilung *Fondssteuerung* im Bereich *Treasury/Fondssteuerung/Investors Relations* berechnet. Darüber hinaus wird der Beitrag einzelner Performancekomponenten ermittelt und eine Soll-/Ist-Analyse durchgeführt.

Die Berechnung der Performance erfolgt nach der BVI-Methode. Die Performancemessung der Geldmarkt- und Wertpapiersondervermögen wird von der dbi wahrgenommen.

Kommentar:

- Zum Beginn des Jahres wurde eine übergreifende Stabsstelle für das Thema Prozesskontrolle eingerichtet.

Infrastruktur

IT

Sämtliche IT-Dienstleistungen sind an Schwestergesellschaften der DEGI ausgelagert, die Zusammenarbeit ist über *Service-Level Agreements* geregelt. Dabei übernimmt ein Bereich der *Allianz Immobilien* den Betrieb und die Entwicklung von/für Software des Herstellers SAP. Im Zuge des für das nächste Jahr geplanten Release-Wechsels soll die Betreuungsfunktion für diese Software auf eine zentrale Konzerneinheit der *Allianz* übergehen. Zusätzlich soll weltweit eine umfassende Anbindung externer Immobilienverwalter erfolgen. Der IT-Bereich des dit betreut die Arbeitsplatzrechner und betreibt das Netzwerk sowie das Internet und Intranet.

Die Sicherung der Daten wird vom jeweiligen Dienstleister (*Allianz Immobilien* und dit) 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 anderem 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 beide Erbringer von IT-Dienstleistungen (*Allianz Immobilien* und dit) Anwendung findet.

Überwachungsfunktionen

Risikomanagement

Zum Januar 2006 wurde die Einheit Risiko- und Prozessmanagement unter der Leitung von Michael Determann etabliert. Diese soll in koordinierender Weise und aus einer Hand die Überwachung und Steuerung sämtlicher für die Sondervermögen und die Gesellschaft bestehender Risiken sicherstellen. 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* (RM&C) des dit unterstützt, die für die Implementierung und Pflege des Risikomanagement- und Überwachungssystems innerhalb der *Allianz Dresdner 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 den dit 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 in einer 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.

Index

- agemis GmbH, 6
 Allianz, 6, 7, 9, 12, 18
 Allianz CenterManagement GmbH, 6, 7
 Allianz Dresdner Asset Management, 6
 Allianz Dresdner Global Investors, 6
 Allianz Dresdner Global Investors Deutschland GmbH, 7
 Allianz Dresdner Immobiliengruppe, 6
 Allianz Global Investors Advisory (AGIA), 7
 Allianz Immobilien, 6, 7, 12, 18
 Allianz Versicherungs-AG, 7
 Allianz Wohneigentum GmbH, 6, 7
 Assets under Management (AUM), 5, 14–16
- Basis Point Value (BPV), 11
 Bundesverband Investment und Asset Management (BVI), 6
 BVI, *siehe* Bundesverband Investment und Asset Management
- Chief Investment Officer (CIO), 14–16
 CIO, *siehe* Chief Investment Officer
- dbi, *siehe* dresdnerbank investment management
 DEGI, *siehe* Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds
 DEGI GLOBAL BUSINESS (DGBs), 3–5, 9, 10, 16, 17
 DEGI INTERNATIONAL (DI), 3–5, 7, 9–11, 15, 17
 Determann, Michael, 8, 11, 18
 Deutsche Fonds- und Vorsorgeberatung (dfv), 9
 Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds (DEGI), 1, 3–7, 9–12, 17, 18
 Deutscher Investment-Trust (dit), 6, 7, 9, 18
 dfv, *siehe* Deutsche Fonds- und Vorsorgeberatung
 DGBs, *siehe* DEGI GLOBAL BUSINESS
 DI, *siehe* DEGI INTERNATIONAL
 Discounted Cash Flow (DCF), 11
 dit, *siehe* Deutscher Investment-Trust
 Dresdner Bank, 6, 7, 9
 Dresdner Bank Immobiliengruppe, 6
 Dresdner Kleinwort Wasserstein (DrKW), 12
 dresdnerbank investment management (dbi), 7, 9, 11, 17
 DresdnerGrund-Fonds, 9, 10
- Fink, Wolfgang, 6
- German RE Equity Fund I (GREEF I), 9
 Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften (KAGG), 17
 GRUNDWERT-FONDS (GWF), 3–5, 9–11, 14, 17
 GWF, *siehe* GRUNDWERT-FONDS
- Investmentgesetz (InvG), 17
 InvG, *siehe* Investmentgesetz
- KAGG, *siehe* Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften
 Kapitalanlagegesellschaft (KAG), 5
- Linker, Thomas, 6, 8
- Morgan, Malcolm R., 8, 14–16
- Pacific Investment Management Company (PIMCO), 12
 Performance Presentation Standards (PPS), 14–16
 PIMCO, *siehe* Pacific Investment Management Company
 PPS, *siehe* Performance Presentation Standards
- R+V Versicherung (R+V), 6, 7
- SAP, 18
 Schomberg, Bärbel, 6, 8
 Service-Level Agreement (SLA), 6, 9, 18
- Value at Risk (VaR), 14–17
- Wohlverhaltensregeln (WVR), 6
- Ziegler, Andrea, 14–16
 Zimmer, Oliver, 14–16