

Immobilien- Manager Rating

25.07.2005

**DEGI – Deutsche Gesellschaft
für Immobilienfonds**

DEGI Deutsche Gesellschaft
für Immobilienfonds

RCP & Partners GmbH
DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| Evaluation | 3 | Fondsbuchhaltung | 18 |
| Bewertung | 4 | Qualitätsmanagement | 18 |
| Rated Party | 5 | Qualitätssicherung | 18 |
| Einheiten | 5 | Investment Controlling | 19 |
| Kundengruppen | 5 | Performancemessung | 19 |
| Assetklassen | 5 | Portfolioqualität | 19 |
| Stichtag | 5 | Anlageuniversum | 19 |
| | | Portfolio | 19 |
| | | Liquidität | 21 |
| | | Hinweis | 21 |
| Management | 6 | Infrastruktur | 22 |
| Organisation | 6 | IT | 22 |
| Team | 6 | IT-Organisation | 22 |
| Personal | 6 | IT-Infrastruktur | 22 |
| Grundsätze | 7 | Datensicherung & Notfallpläne | 22 |
| | | Sicherheit | 22 |
| Kunden | 10 | Überwachungsfunktionen | 22 |
| Marketing & Vertrieb | 10 | Risikomanagement | 22 |
| Marketing | 10 | Compliance | 22 |
| Vertrieb | 10 | Revision | 23 |
| Produkte & Dienstleistungen | 10 | Index | 24 |
| Produktpalette | 10 | | |
| Produktentwicklung | 10 | Tabellenverzeichnis | |
| Kundenbetreuung | 11 | 1 Gesellschaft | 5 |
| Reporting | 11 | 2 Personalentwicklung | 7 |
| Client Relationship Management | 11 | 3 Analysemethoden (Offene Immobilienfonds) | 14 |
| Produktion | 12 | Abbildungsverzeichnis | |
| Prozeß | 12 | 1 Anteilseigner (DEGI) | 8 |
| Investmentprozeß | 12 | 2 Interne Organisationsstruktur (DEGI) | 9 |
| Objektmanagement | 14 | 3 Prozeß (Offene Immobilienfonds) | 15 |
| Investmentprofil | 16 | 4 Länderallokation GWF | 20 |
| Investmentprofil | 17 | 5 Länderallokation DIN | 20 |
| Team | 18 | | |
| Ausbildung & Erfahrung | 18 | | |
| Stabilität | 18 | | |
| Vergütungsmodell | 18 | | |
| Operations | 18 | | |

DEGI – Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds

2 – Very good

Parameters

Date 2005-07-25
Units Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH (DEGI)
Asset Classes Open-end Real Estate Funds
Products GRUNDWERT-FONDS, DEGI INTERNATIONAL

Contact

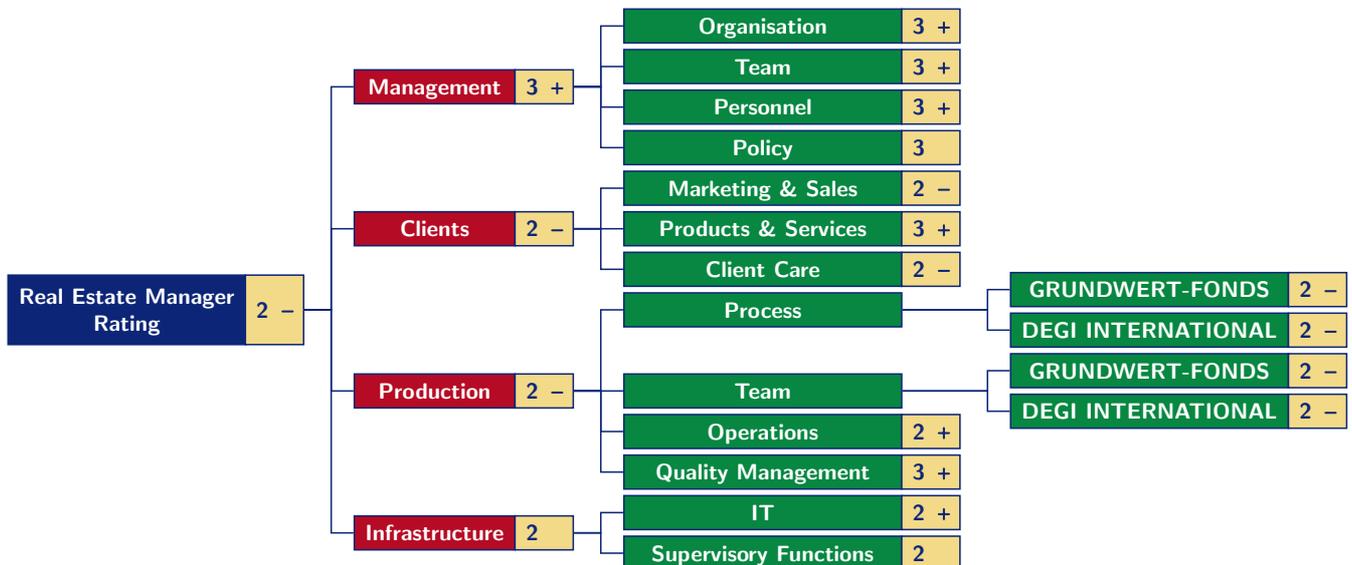
Rated Party Bärbel Schomberg (Speaker of the Management Board),
 ☎ +49-69-263-13824, baerbel.schomberg@degi.com

Analysts Dr. Uwe Kern (Chief Analyst, responsible),
 ☎ +49-611-9742-120, uwe.kern@rcp-partners.de
 Dr. Eckhard Weidner (Senior Analyst),
 ☎ +49-611-9742-116, eckhard.weidner@rcp-partners.de
 Matthias Brudler (Analyst),
 ☎ +49-89-543557-38, matthias.brudler@rcp-partners.de

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

Results

Evaluation



All rights reserved. Facts in this Real Estate Manager Rating Report are taken from sources believed reliable, but RCP & Partners GmbH and DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH cannot warrant their accuracy and/or completeness. RCP & Partners GmbH and DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH accept no liability for any loss or damage arising from errors or matters of opinion expressed. Ratings and views presented are subject to revision and should not solely be relied upon for investment decisions.

DEGI – Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds

**2 –
Sehr gut**

Parameter

Datum 25.07.2005
Einheiten Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH (DEGI)
Assetklassen Offene Immobilienfonds
Produkte GRUNDWERT-FONDS,
 DEGI INTERNATIONAL

Kontakt

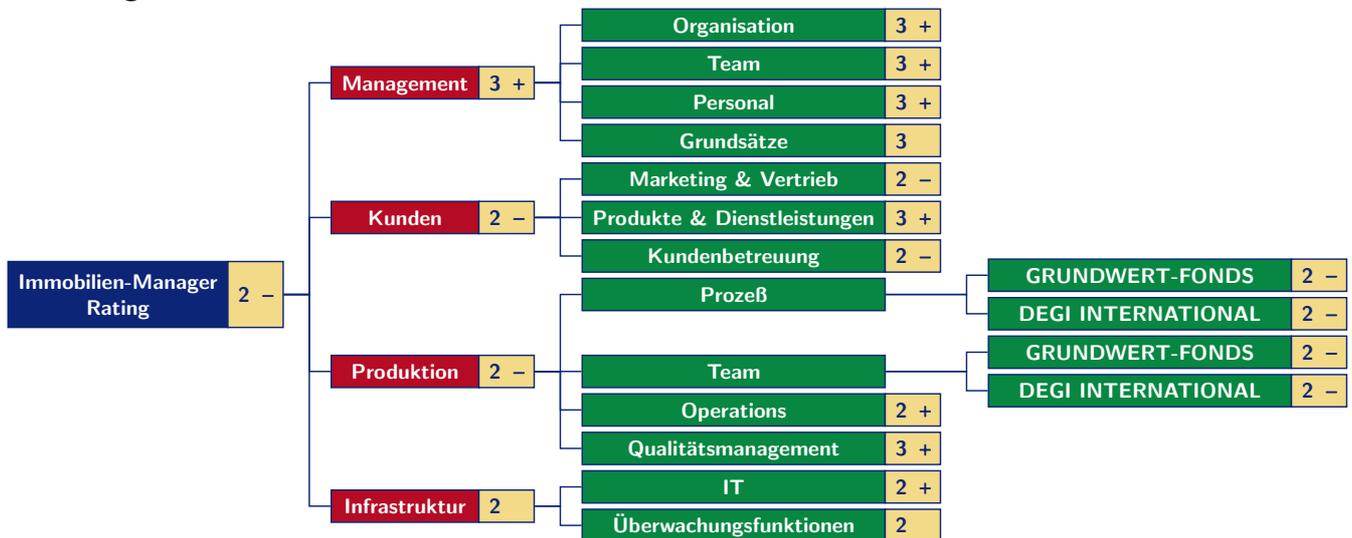
Rated Party Bärbel Schomberg (Sprecherin der Geschäftsführung),
 ☎ +49-69-263-13824, baerbel.schomberg@degi.com

Analysten Dr. Uwe Kern (Chief Analyst, verantwortlich),
 ☎ +49-611-9742-120, uwe.kern@rcp-partners.de
 Dr. Eckhard Weidner (Senior Analyst),
 ☎ +49-611-9742-116, eckhard.weidner@rcp-partners.de
 Matthias Brudler (Analyst),
 ☎ +49-89-543557-38, matthias.brudler@rcp-partners.de

| Ratingskala | |
|-------------|-----------------|
| + 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 Immobilien-Manager Rating Report halten wir für zuverlässig, können deren Richtigkeit und/oder Vollständigkeit jedoch nicht garantieren. RCP & Partners GmbH und DID Deutsche Immobilien Datenbank 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.

Kundengruppen

Gegenstand dieses Ratings ist das **Privatkundengeschäft** der DEGI.

Assetklassen

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

- ✗ *GRUNDWERT-FONDS* (kurz: GWF)
 - ✗ *DEGI INTERNATIONAL* (kurz: DIN)
- untersucht und bewertet.

Stichtag

Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich alle Angaben in diesem Report auf den Stichtag **31.01.2005**.

Kommentar:

- Die DEGI hat sich als erste Immobilienfondsgesellschaft einem Rating durch RCP/DID unterzogen und dabei das Ergebnis **sehr gut (2-)** erzielt.

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 | 92 ¹ |
| AUM (EUR m) | 8885 |
| Geschäftsfeld | Auflegung, Management und Verwaltung von Offenen Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds |

¹ 31.12.2004

Management

Organisation

Die DEGI wurde 1972 als Tochter der *Dresdner Bank AG* (DRB) 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 Global Investors* (AGI, 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* (AIG), *Allianz CenterManagement GmbH* (ACEM), *agemis GmbH* sowie die *Allianz Wohneigentum GmbH* (AWE). Die Aufgaben der ehemaligen Dienstleistungsgesellschaften der *Dresdner Immobiliengruppe* wurden auf die AIG bzw. die AGI übertragen (zur Konzernstruktur siehe auch Abbildung 1 auf Seite 8).

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 drei 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 9 dargestellt.

Verantwortlichkeiten und Vertretungsregelungen in der Geschäftsführung sind klar geregelt und in einem Geschäftsverteilungsplan schriftlich fixiert.

Die DEGI verfügt hinsichtlich ihres Heimatmarktes Deutschland über eine klar definierte Strategie und hat zur Erreichung ihrer Ziele entsprechende Maßnahmen formuliert.

Kommentar:

- Zwischen der DEGI und der Dresdner Bank besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, der auch die Übernahme etwaiger Verluste durch die Dresdner Bank beinhaltet.
- Die DEGI ist derzeit wirtschaftlich erfolgreich. Die Vergütung für den An- oder Verkauf von Immobilien, die durch die Investition von Nettozuflüssen oder die Umschichtung innerhalb der einzelnen Fonds erzielt wird, spielt dabei eine wichtige Rolle.
- Die DEGI ist über den Vertrieb ihrer Produkte mit der Muttergesellschaft Dresdner Bank verbunden, organisatorisch gehört sie jedoch zur Allianz Global Investors Deutschland GmbH.
- Die strategische Ausrichtung auf zwei geographisch komplementäre Immobilienprodukte wird konsequent umgesetzt.

Team

Von neuen Mitarbeitern im Management wird umfassendes Fachwissen sowie Berufserfahrung in den jeweiligen Fachbereichen erwartet. Darüber hinaus wird auf Sozialkompetenz und Führungsfähigkeiten Wert gelegt.

Die Geschäftsführung der DEGI war in den letzten Jahren von mehreren Wechseln geprägt. Seit Anfang 2004 besteht das Gremium in seiner aktuellen Zusammensetzung.

Kommentar:

- Die Entscheidungsträger der DEGI verfügen über langjährige Erfahrung im Immobilienbereich bei in Deutschland ansässigen Gesellschaften.
- Die Geschäftsführung – aber auch sonstige Leitungsfunktionen der DEGI – unterlagen in den letzten Jahren einem starken Wechsel, der teilweise durch die Integration in den Allianz-Konzern zu erklären ist.
- Die gleichzeitige Ausübung von Geschäftsführungstätigkeiten in der DEGI und der AIG bedeutet eine Vermengung von Funktionen, die schwer vereinbar ist mit der angegebenen Konzentration auf Kernkompetenzen: formal ausgelagerte Tätigkeiten werden so letztendlich wieder maßgeblich mitgestaltet.

Personal

Für die Vergütung sind in der DEGI bestimmte Bandbreiten definiert. Die Überprüfung und Festlegung der Gehälter erfolgt im allgemeinen jährlich in Abstimmung zwischen dem Vorgesetzten, der Geschäftsführung und der Personalabteilung und orientiert sich am Median der Branche. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist die Qualifikation des Mitarbeiters. Variable Gehaltsbestandteile werden – ebenso jährlich

– unter Berücksichtigung der Ertragslage sowie der Zielerreichung und Leistung des Mitarbeiters neu festgelegt. Zur Messung der Zielerreichung der einzelnen Mitarbeiter findet ein Beurteilungs- und Feedbacksystem Anwendung. Die vom Vorgesetzten vorgeschlagenen Boni werden von der Personalabteilung geprüft und der Geschäftsführung zur Entscheidung vorgelegt. Den Mitarbeitern werden auch Incentives – wie beispielsweise die Möglichkeit zum Erwerb von Mitarbeiteraktien – angeboten.

Angesichts der Veränderungen in der Immobilienbranche besitzen für die DEGI gute Qualifikation wie auch kontinuierliche Weiterbildung ihrer Mitarbeiter eine große Bedeutung. Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit, an *Inhouse-Knowledge-Transfer-Maßnahmen* teilzunehmen, auch externe fachspezifische Fortbildungsprogramme wie etwa an der *EUROPEAN BUSINESS SCHOOL* (ebs) werden bei Bedarf finanziell und organisatorisch (z. B. Freistellung) unterstützt. Darüber hinaus kann die DEGI auf alle in der *Dresdner Bank AG* sowie von der Allianz angebotenen Schulungsmaßnahmen zurückgreifen. Dies sind zum einen Fachseminare, aber auch Verhaltens-, IT- und Sprachschulungen. Ob ein Mitarbeiter an einer Fortbildungsmaßnahme teilnimmt sowie Art und Umfang der Unterstützung wird im Einzelfall – auf Vorschlag des Vorgesetzten – von der Geschäftsführung entschieden und richtet sich nach der Aufgabe und Leistung des Mitarbeiters sowie der Art der Fortbildung.

Die interne Kommunikation des Unternehmens erfolgt sowohl auf persönlichem Weg als auch über verschiedene Medien wie etwa E-Mail, Intranet oder Videokonferenzen. Zur Sicherstellung der einwandfreien Kommunikation innerhalb des Konzerns wurden auf verschiedenen Ebenen Kommunikationsabteilungen geschaffen, die sich regelmäßig abstimmen.

Die Entwicklung der Mitarbeiteranzahl ist in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Personalentwicklung

| Jahr | DEGI | zu | ab |
|------|------------|-----------------|----|
| 2004 | 92 (35.3%) | 26 ¹ | 2 |
| 2003 | 68 (-4.2%) | 2 | 5 |
| 2002 | 71 (77.5%) | 31 ¹ | 0 |
| 2001 | 40 (0.0%) | | |

Angaben jeweils per Jahresresultimo

¹ Übertragung von Personal im Rahmen von Umstrukturierungen

Kommentar:

→ Die Personalpolitik orientiert sich an den Vorgaben der

Allianz-Gruppe und entspricht aktuellen Standards in der Finanzdienstleistungsbranche.

Grundsätze

Der Aufsichtsrat der DEGI ist mit drei Führungskräften aus dem Allianz-Konzern besetzt, eine davon aus der *Dresdner Bank*. Die Mitglieder sind einzelnen Fachthemen zugeordnet. Innerhalb des Gremiums sind keine Komitees oder Arbeitsgruppen definiert, Entscheidungen werden gesamthaft oder mehrheitlich getroffen. 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 nach Vorlage durch die Geschäftsführung die Gremienmitglieder ohne Beteiligung von Geschäftsführungsmitgliedern ab. Die Geschäftsführung der DEGI hat vier Mitglieder, Sprecherin ist Bärbel Schomberg. Es finden Sitzungen in 14-tägigem Rhythmus statt, für welche eine Standardagenda definiert ist. Darüber hinaus stimmen sich die Geschäftsführungsmitglieder auch im laufenden Tagesgeschäft ab. Hierbei werden Einzelthemen behandelt. Es finden die im Allianz-Konzern geltenden Regeln für Unternehmensführung und -steuerung Anwendung, außerdem hat die DEGI die Mitgliedschaft in der *Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.* beantragt.

Die DEGI hat interne *Anstellungsbedingungen* definiert, in welchen das von Mitarbeitern gewünschte Verhalten gegenüber Kunden, Gesellschaft und Kollegen spezifiziert ist. Dieses Regelwerk ist Bestandteil des Arbeitsvertrags. Jeder Mitarbeiter ist verpflichtet, sich an diese Regelungen zu halten. 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.

Kommentar:

- Vollständig unabhängige (konzernfremde) Mitglieder sind im Aufsichtsgremium der DEGI nicht vertreten, obgleich dies die Kontrolle des Managements nochmals verbessern könnte.
- In der Funktion eines Aufsichtsratsmitglieds als Geschäftsführer des wichtigsten DEGI-Dienstleisters (der AIG) besteht ein potentieller Interessenkonflikt.
- Der durchgeführte Kauf und Verkauf von Objekten innerhalb des Konzerns ist zum Teil wenig transparent.

Abbildung 1: Anteilseigner (DEGI)

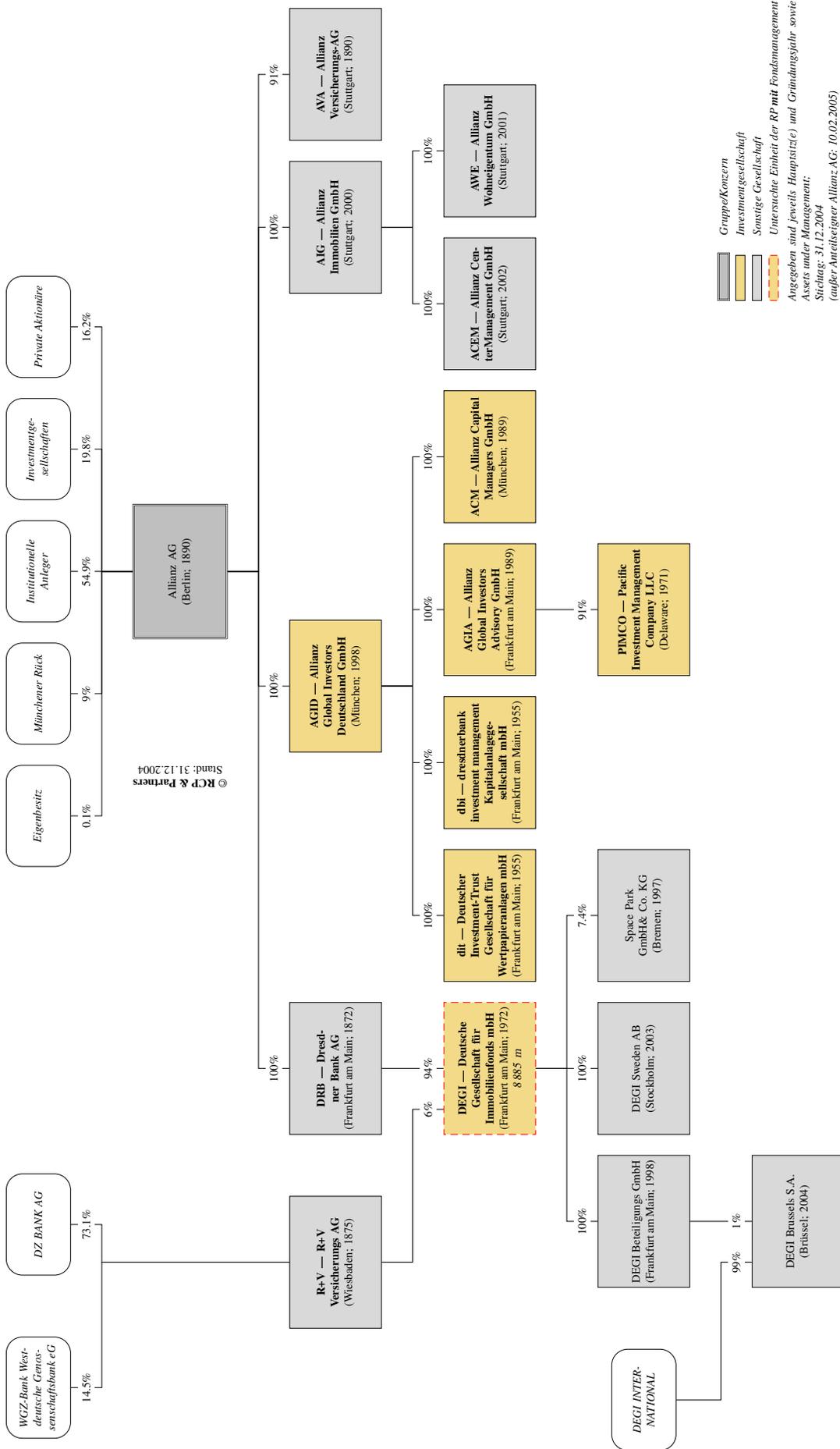
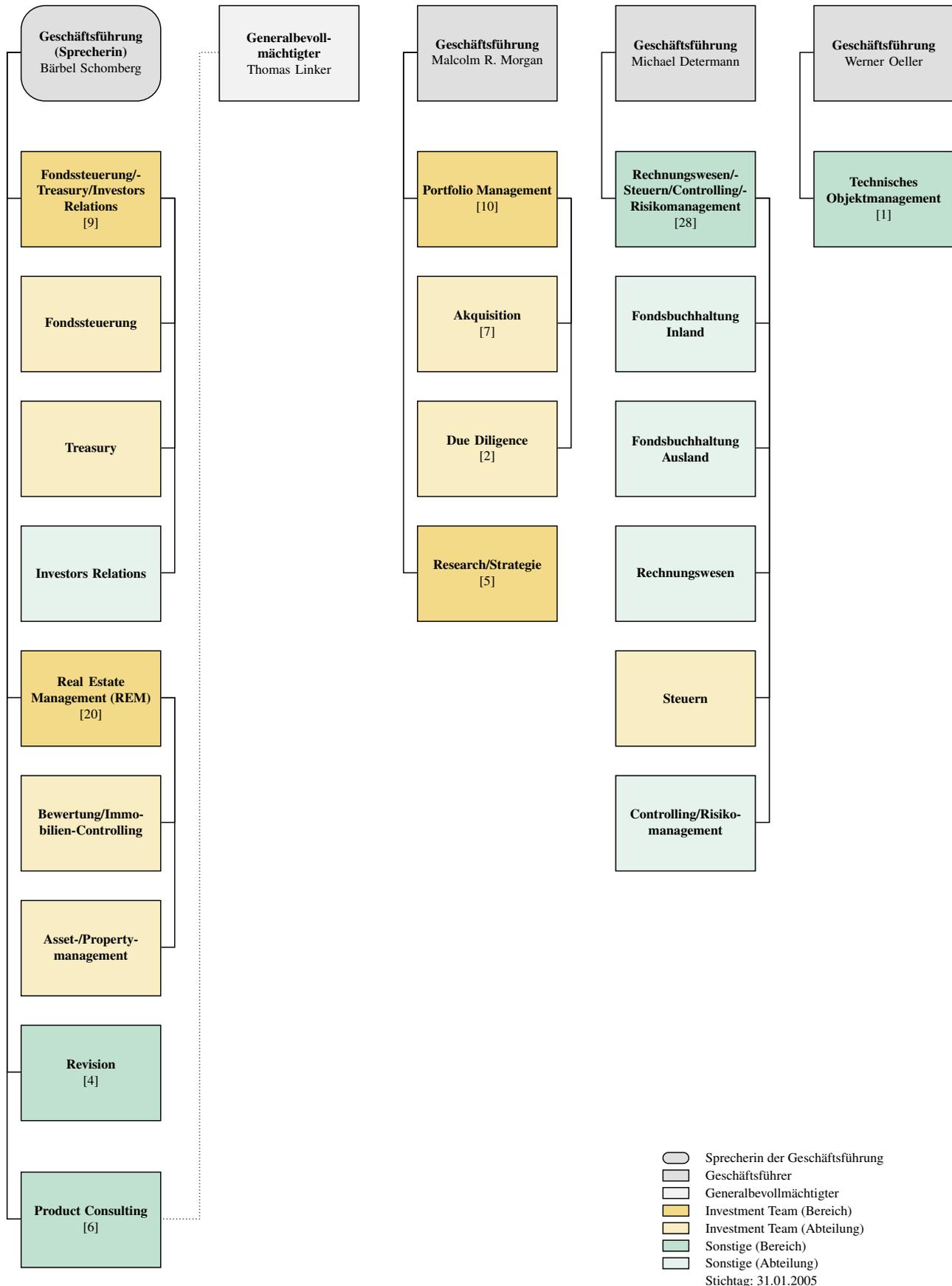


Abbildung 2: Interne Organisationsstruktur (DEGI)



Kunden

Die DEGI betreute per 31.01.2005 ein Volumen von EUR 8,9 Mrd., davon 75% in den beiden offenen Immobilienfonds *GRUNDWERT-FONDS* und *DEGI INTERNATIONAL*. Die meisten der in diesen Fonds investierten Kunden sind Privatkunden, aber auch einige wenige institutionelle Investoren nutzen derzeit die Möglichkeit einer Anlage in diesen Produkten. 25% des Vermögens werden im *DresdnerGrund-Fonds* verwaltet. Hierbei handelt es sich um einen Publikumsfonds mit Spezialfondscharakter, dessen Anteile derzeit allein von der *Dresdner Bank* gehalten werden.

Marketing & Vertrieb

Im Rahmen der Neustrukturierung der Immobiliengruppe im Allianz-Konzern und der Konzentration der DEGI auf ihr Kerngeschäft wurden die Marketing- und Vertriebsfunktionen an andere Konzerneinheiten – wie etwa den dit oder Vertriebseinheiten der *Dresdner Bank* und *Allianz* – ausgelagert. Die Zusammenarbeit ist in *Service-Level Agreements* geregelt. Innerhalb der DEGI besteht mit der Abteilung *Product Consulting* eine Schnittstellenfunktion. Fünf Mitarbeiter sind hier dafür verantwortlich, daß der Informations- und Datenaustausch zwischen der DEGI und den involvierten Konzerneinheiten reibungslos verläuft. Institutionelle Kunden werden derzeit von der Sprecherin der Geschäftsführung, Bärbel Schomberg, bzw. dem Generalbevollmächtigten, Thomas Linker, betreut. Thomas Linker ist im dit für die Vertriebsbetreuung und in der dfv als Geschäftsführer für Risikomanagement und Compliance verantwortlich.

Marketing

Die Marketingstrategie der DEGI ist auf den Vertrieb der Publikumsfonds über Vertriebspartner an Retailkunden ausgerichtet. Dabei wird darauf abgezielt, die Vertriebspartner und Berater in einem B2B-Ansatz von den Produkten zu überzeugen, für das Thema Immobilien zu faszinieren und damit indirekt auf die Retailkunden einzuwirken. Hierzu werden diverse aufeinander abgestimmte Marketinginstrumente eingesetzt. Dabei reicht die Palette von Veranstaltungen für Vertriebspartner über Produktwerbung in zielgruppenrelevanten Medien (Print und Internet) bis zur Unterstützung der Berater durch Werbematerialien wie etwa Produktbroschüren.

Vertrieb

Im Vertrieb arbeitet die DEGI mit verschiedenen Konzerneinheiten sowie mit konzernfremden Gesellschaften zusammen. Die Vertriebsstrategie zielt auf einen Ausbau der Marktpositionierung sowohl des *GRUNDWERT-FONDS* als auch des *DEGI INTERNATIONAL* ab. Dies soll erreicht werden, indem die Vertriebspartner und Berater die Assetklasse Immobilien verstärkt als Diversifikationsinstrument in den Kundenportfolios platzieren. Außerdem ist die nachhaltige

Positionierung der beiden Produkte im Bereich der Altersvorsorge – in Form von Einmalanlagen wie auch als Sparplan – vorgesehen.

Kommentar:

- Die DEGI kann auf umfangreiche Marketingressourcen im dit zurückgreifen.
- Die DEGI konnte von der Übernahme durch die Allianz profitieren und deren Vertrieb für einen spürbaren Beitrag zu den Mittelzuflüssen mobilisieren.
- Ziele für die Höhe der Nettozuflüsse sind für alle Vertriebskanäle festgelegt und werden monatlich ausgewertet. Die Vertriebsaktivitäten werden – soweit möglich – aktiv gesteuert, um Mittelzuflüsse im Kundenninteresse investieren zu können.

Produkte & Dienstleistungen

Produktpalette

Die DEGI offeriert ihren Retailkunden die beiden offenen Immobilienfonds *GRUNDWERT-FONDS* und *DEGI INTERNATIONAL*. Die Kunden haben die Möglichkeit, ihre Fondsanteile in einem gebührenfreien Depot zu verwahren. Die Depotführung erfolgt durch die *Fondsdepot Bank GmbH* (FoDB) in Hof, eine Tochtergesellschaft des dit. Darüber hinaus bietet die DEGI ihren Direktkunden Beratungsdienstleistungen an, die von der *Deutsche Fonds- und Vorsorgeberatung GmbH* (dfv) – ebenso eine Tochtergesellschaft des dit – erbracht werden. Die Kunden erhalten von den derzeit acht Mitarbeitern der dfv 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. Der Bereich für institutionelle Kunden soll auf- und ausgebaut werden, die Auflage von Immobilien-Spezialfonds ist konkret für das Jahr 2005 geplant. Hierbei arbeitet die DEGI eng mit der dbi – einer für das institutionelle Kundensegment zuständigen Schwestergesellschaft des dit – zusammen, die die Akquisition und Betreuung der Spezialfondskunden übernimmt.

Produktentwicklung

Im Bereich der offenen Immobilienfonds hat die DEGI im Jahr 2003 mit dem *DEGI INTERNATIONAL* zuletzt ein neues Produkt vorgestellt. Mittelfristig ist keine Auflage eines weiteren offenen Immobilienfonds geplant. Vielmehr steht die Entwicklung von – zu den bestehenden Fonds komplementären – Produkten zur Ergänzung und Erweiterung

der DEGI-Produktpalette im Fokus. Die Erschließung neuer Kundenzielgruppen, vor allem im institutionellen Kundenbereich, generiert weiteren Entwicklungsbedarf. Daher wurde das Thema „Produktportfolio und -entwicklung“ als Geschäftsziel priorisiert.

In die Entwicklung neuer Produkte sind alle Kernbereiche der DEGI involviert. Eine Steuerung des Prozesses erfolgt durch den Bereich *Fondssteuerung / Neue Produkte*. Produktideen können von allen Mitarbeitern hier plaziert werden. Die Entscheidung, ob eine Produktidee umgesetzt wird, trifft die Geschäftsführung zusammen mit dem Aufsichtsrat. Die Gremien stützen sich dabei auf Machbarkeitsstudien, Marktanalysen und Businessmodelle. Darüber hinaus werden Rahmenbedingungen wie etwa die rechtliche Lage oder der Wettbewerb analysiert.

Im Falle einer positiven Entscheidung für ein Produktvorhaben wird ein *Einführungs- und Auflegungsphasenmodell* erarbeitet und schriftlich dokumentiert. Auch der Investment- sowie der Vertriebs-einführungsprozeß werden definiert und dokumentiert. Durch Bottom-up-Kontrollen (z. B. Prüfung auf Umsetzbarkeit, Abgleich mit den Vertriebs-einheiten bezüglich Kundenanforderungen) und interne Kontrollgremien (z. B. Revision, Risikomanagement) wird der Produktentwicklungsprozeß überwacht.

Kommentar:

→ *Mit ihrer Produktpalette ist die DEGI weiterhin stark auf den deutschen Markt fokussiert, wenngleich erste Aktivitäten hinsichtlich der Entwicklung von Produkten für ausländische Anleger unternommen wurden.*

Kundenbetreuung

Reporting

Die Anleger erhalten regelmäßig fondsspezifische Kennziffern und Informationen in Form von Halbjahres- und Re-

chenschaftsberichten. Neben diesen Pflichtpublikationen erscheint mindestens dreimal jährlich das Anlegermagazin „inForm“, außerdem werden bei Bedarf aktuelle Vertriebsinformationen verfaßt, etwa bei Ankäufen von Immobilien. Die Erstellung der Berichte und Informationen für Vertriebspartner und Retailkunden erfolgt durch den dit in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung *Product Consulting*. Darüber hinaus werden durch die Abteilung *Fondssteuerung / Investor Relations* individuelle Reportings für die institutionellen Kunden erstellt, die in Publikumsfonds investiert sind.

Client Relationship Management

Angesichts der Auslagerung der Vertriebsfunktionen an Konzerneinheiten ist eine direkte Betreuung von Retailkunden nicht vorgesehen. Der Kontakt zu den Retailkunden wird vielmehr über die Berater der *Dresdner Bank* und *Allianz* sowie konzernfremder Vertriebspartner gepflegt. Direktkunden haben die Möglichkeit, sich mit Fragen an die DEGI-eigene Hotline mit fünf Mitarbeitern 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.

Kommentar:

→ *Retailkunden haben eine Reihe von Informationsquellen und Ansprechpartnern zur Verfügung.*

→ *Das Volumen von An- und Verkäufen sowie die damit verbundene – der DEGI zufließende – Vergütung könnten in den Berichten für die Anleger klarer herausgestellt werden. Angabegemäß werden die Empfehlungen des Branchenverbandes BVI eingehalten.*

Produktion

Prozeß

Investmentprozeß

Die Investmentprozesse für die beiden Fonds

- ✗ GRUNDWERT-FONDS (kurz: GWF)
- ✗ DEGI INTERNATIONAL (kurz: DIN)

sind nahezu identisch. Daher beschreiben wir den gemeinsamen Investmentprozeß und weisen gegebenenfalls auf Unterschiede hin. Für diese beiden 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. hat der Aufsichtsrat ein Vetorecht.

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 beiden Fonds GWF und DIN insbesondere hinsichtlich der Renditequellen und des damit verbundenen Risikos. Der GWF ist eher sicherheitsorientiert, wobei die regelmäßigen Erträge aus Mieteinnahmen, die auf langfristigen Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern basieren, im Vordergrund stehen. Der DIN legt zusätzlich einen starken Fokus auf Wertzuwächse, nimmt dabei aber auch eine höhere Volatilität in Kauf.

Fondsspezifische Ziele werden von der Geschäftsführung festgelegt. Neben den in den Investmentprofilen festgehaltenen Zielen unterscheiden sich GWF und DIN insbesondere in der mittelfristigen Zielallokation für einzelne Länder. Hierbei hat der GWF das Ziel, 60% des Liegenschaftsportfolio auf Deutschland und den Rest auf das sonstige Europa aufzuteilen. Dahingegen verfolgt der DIN das Ziel, 60% der Immobilieninvestments im europäischen und einen Anteil von 40% im außereuropäischen Ausland zu halten. Das Portfolio des DIN befindet sich dabei noch in einer Aufbauphase, die sich bisher auf die Investition in europäischen

Metropolen beschränkt. Mit dem Aufbau weiterer Investmentschwerpunkte außerhalb Europas wurde bereits begonnen.

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 Aus den strategischen Entscheidungen resultiert ein Zielportfolio, 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 Für beide Fonds sind hinsichtlich des Objektankaufs zahlreiche Parameter (z. B. Objektvolumen, Fungibilität, Objektalter, Vermietungsstand, Mieterqualität und Mikrolage) definiert. 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 das Mikrostandortresearch 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 Währungseffekte 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 Einwertungsbeschuß 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 Bewertungsbeschuß 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 ihr die Sondervermögen den An- und Verkauf von Immobilien mit bis zu 1% (GWF) bzw. bis zu 1.5% (DIN) des Nettokaufpreises vergüten.

Investmentrichtlinien Die Auswirkung von Investitionen (Immobilien, Wertpapieren usw.) auf interne und gesetzliche Anlagegrenzen wird vorab simuliert.

Fremdfinanzierung Die DEGI führt Fremdfinanzierungen für die Grundstücks-Sondervermögen durch. Die Finanzierungshöhe wird anhand der Liquiditätsplanung, steuerlicher Betrachtungen sowie der Zinsstrukturkurve und unter Währungsrisikoaspekten 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 Wertpapiergeschäfts erfolgt in der *Fondsbuchhaltung*.

Research Die DEGI verfügt über eine eigene Abteilung *Research/Strategie* mit vier Mitarbeitern. 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 Maklern 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.

Tabelle 3: Analysemethoden (Offene Immobilienfonds)

| Methoden | Relevanz |
|--------------------------|----------|
| Qualitative Analyse | 1 |
| Quantitative Analyse | 2 |
| Makroökonomie | 1 |
| Mikroökonomie | 1 |
| Zyklusanalyse | 3 |
| Bilanzanalyse | 1 |
| Besuche bei Emittenten | 1 |
| Gespräche mit Emittenten | 1 |
| Rating | 2 |
| Kennzahlen, Ratios | 2 |
| Kursprognosen | 1 |
| Relative Value | 1 |
| Regressionsanalyse | 5 |
| Nichtlineare Modelle | 5 |
| Portfoliooptimierung | 5 |
| Künstliche Intelligenz | 5 |
| Szenarioplaying | 5 |
| Chartanalyse | 5 |
| Technische Indikatoren | 5 |
| Sonstige | 5 |

Relevanz: 1 = sehr wichtig, 5 = nicht wichtig

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.

- Die Analyse der Portfoliorisiken ist noch ausbaufähig, beispielsweise hinsichtlich der Aktualisierung von Mieterbonitäten.
- Das Management der gesetzlich vorgeschriebenen Liquiditätsreserven, die nur einen Teil der Gesamtliquidität ausmachen, wurde für ein längerfristiges Management an die PIMCO ausgelagert.

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 der Abteilung *Asset-/Propertymanagement* verantwortet und überwacht, das eigentliche Objektmanagement erfolgt jedoch durch Dienstleister wie die AIG oder – im Ausland – durch externe Partner. Die Vergütung der Dienstleister ist von den jährlichen Mieteinnahmen abhängig.

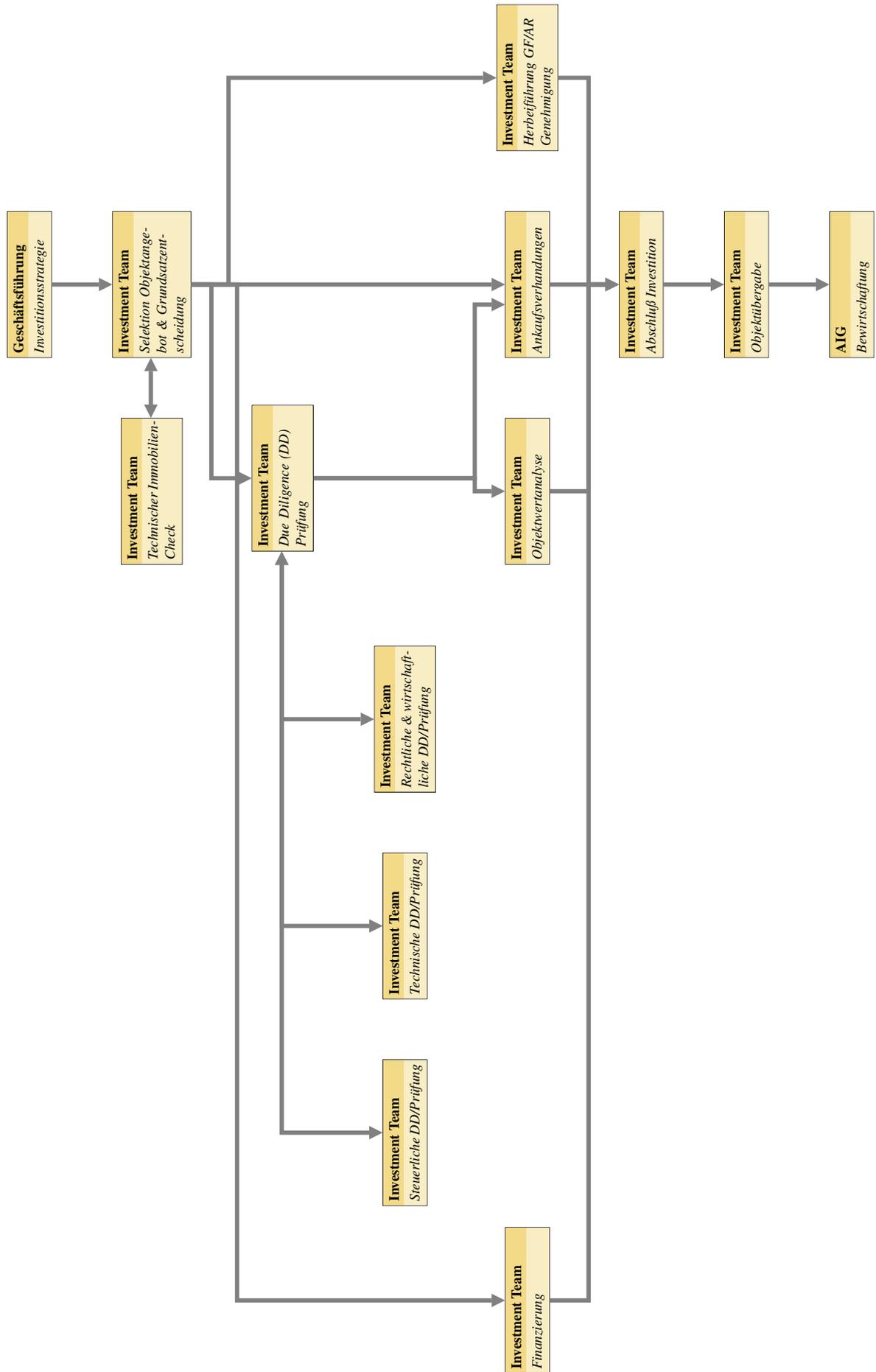
In Deutschland geht es insbesondere um eine enge Begleitung des regional aufgestellten Dienstleisters AIG, aber auch um die Betreuung von überregionalen Mietern. Eine direkte Vermittlung von Mietverträgen durch REM erfolgt bei besonders engen Kontakten zu Mietern oder durch eine spezielle, vertriebsorientierte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

Gleichzeitig erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit dem Bereich *Technisches Objektmanagement* (TOM), der in Deutschland die Dienstleistungen der AIG 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. Im Ausland werden die jeweiligen Dienstleister wiederum vom Bereich *Real Estate Management* überwacht.

Kommentar:

- Bei der Auswahl externer Partner für das ausländische Objektmanagement kann die DEGI auch auf bestehende Kontakte der Allianz zurückgreifen.
- Die AIG nutzt derzeit beim Objektmanagement in Deutschland verschiedene Buchführungssysteme für die Nebenbücher der DEGI-Sondervermögen und für Liegenschaften der Allianz. Sie trennt dazu – wo möglich – die Aufgaben der Mitarbeiter. Die geplante Vereinheitlichung der im Objektmanagement verwendeten Buchführungssysteme sollte zu Synergieeffekten führen.

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 | 01/2005 | 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) | 13** |
| ... Portfoliomanager | 9 |
| ... Analysten | 4 |
| ... mit Hochschulabschluß | 7 |
| ... mit Immobilienökonom etc. | 4 |
| <i>Team</i> | |
| ... Ø Alter | 34 |
| ... Ø Investmenterfahrung | 6 |
| ... Ø Zugehörigkeit zur RP | 3 |
| sonstige Ressourcen | nein |

| | | |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|
| Verwaltetes Vermögen | <i># Portfolios</i> | <i>AUM (EUR m)</i> |
| insgesamt | 1 | 5807 |
| ... dedicated | 0 | 0 |
| ... pooled | 1 | 5807 |
| ... managed | 0 | 0 |
| ... für Dritte verwaltet | 1 | 5807 |
| ... in PPS-Composites enthalten | 0 | 0 |

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Ziele | |
| <i>Performance</i> | |
| ... absolut | >2% p.a. |
| ... relativ zu Benchmark | >0.75% p.a. |
| ... relativ zu Peergroup | oberes Drittel |
| ... sonstige | nein |
| <i>Risiko</i> | |
| ... Volatilität | <1.5% |
| ... Tracking Error | - |
| ... Beta | - |
| ... Drawdown | - |
| ... Value at Risk | nein |
| ... sonstige | nein |
| <i>Risikoadjustierte Performance</i> | |
| ... Sharpe Ratio | >0.5 (über 3 Jahre) |
| ... Information Ratio | - |
| ... sonstige | nein |
| <i>Charakteristik</i> | |
| ... Investitionsgrad | 80%-150% |
| ... Kassenhaltung | 10%-30% |
| ... Leverage | 0%-50% |
| ... Titeltzahl | >9 |
| ... Gewicht einzelner Titel | <10% |
| ... sonstige | nein |

| | |
|-----------------------|----------|
| Dokumentation | |
| Marketingpräsentation | ja |
| Arbeitsanweisungen | ja |
| sonstige | Intranet |

| | |
|------------------------------|--------|
| Charakteristik | |
| Portfolio-Umschlag p.a. ** | 5%-20% |
| Gesamtanteil Top-10-Titel ** | n.a. |

Stichtag: 31.01.2005

* Erläuterungen siehe Text
 ** Ø-Werte über die letzten 5 Jahre
 *** Stichtag 28.02.2005, nur Mitarbeiter der Kernbereiche der DEGI GmbH, die durch den CIO vertreten werden

| | |
|-------------------------|--|
| Investmentprofil | DEGI INTERNATIONAL (DIN) |
| 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> |
| CIO | Malcolm R. Morgan | 10/2003 | 10/2003 |
| Prozeß-/Teamverantwortung | Oliver Zimper | 01/2005 | 05/2001 |
| Stellvertretung | Andrea Ziegler | 01/2005 | 05/1992 |

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

| | |
|---------------------------|---------|
| Investmenthorizont | |
| strategisch | 3–7 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) | 13** |
| ... Portfoliomanager | 9 |
| ... Analysten | 4 |
| ... mit Hochschulabschluß | 7 |
| ... mit Immobilienökonom etc. | 4 |
| <i>Team</i> | |
| ... Ø Alter | 34 |
| ... Ø Investmenterfahrung | 6 |
| ... Ø Zugehörigkeit zur RP | 3 |
| sonstige Ressourcen | nein |

| | | |
|---------------------------------|---------------------|--------------------|
| Verwaltetes Vermögen | <i># Portfolios</i> | <i>AUM (EUR m)</i> |
| insgesamt | 1 | 880 |
| ... dedicated | 0 | 0 |
| ... pooled | 1 | 880 |
| ... managed | 0 | 0 |
| ... für Dritte verwaltet | 1 | 880 |
| ... in PPS-Composites enthalten | 0 | 0 |

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Ziele | |
| <i>Performance</i> | |
| ... absolut | >4% p.a. |
| ... relativ zu Benchmark | – |
| ... relativ zu Peergroup | oberes Drittel |
| ... sonstige | nein |
| <i>Risiko</i> | |
| ... Volatilität | <2.5% |
| ... Tracking Error | – |
| ... Beta | – |
| ... Drawdown | – |
| ... Value at Risk | nein |
| ... sonstige | nein |
| <i>Risikoadjustierte Performance</i> | |
| ... Sharpe Ratio | |
| ... Information Ratio | – |
| ... sonstige | nein |
| <i>Charakteristik</i> | |
| ... Investitionsgrad | 80%–150% |
| ... Kassenhaltung | 10%–30% |
| ... Leverage | 0%–50% |
| ... Titeltzahl | >9 |
| ... Gewicht einzelner Titel | <10% |
| ... sonstige | nein |

| | |
|-----------------------|----------|
| Dokumentation | |
| Marketingpräsentation | ja |
| Arbeitsanweisungen | ja |
| sonstige | Intranet |

| | |
|------------------------------|---------|
| Charakteristik | |
| Portfolio-Umschlag p.a. ** | 20%–80% |
| Gesamtanteil Top-10-Titel ** | n.a. |

Stichtag: 31.01.2005

* Erläuterungen siehe Text

** Ø-Werte über die letzten 5 Jahre

*** Stichtag 28.02.2005, nur Mitarbeiter der Kernbereiche der DEGI GmbH, die durch den CIO vertreten werden

Team

Die Beteiligten an den Investmentprozessen für die beiden oben genannten Fonds sind identisch.

Ausbildung & Erfahrung

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.

Stabilität

Insgesamt ist die Personalentwicklung der DEGI durch einen Ausbau der Ressourcen in den Kernbereichen geprägt, wobei die Fluktuation trotz struktureller Veränderungen gering war. Die teilweise großen Veränderungen in der Personalstärke sind durch die Ein- und Auslagerung von Bereichen bedingt.

Die Vertretung von einzelnen Mitarbeitern ist schriftlich geregelt. Die Nachfolge von derzeitigen Stelleninhabern wird durch die gezielte Förderung einzelner Mitarbeiter vorbereitet.

Vergütungsmodell

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 auf den Zielmärkten – insbesondere des DIN – ist allerdings begrenzt.
- Die Vergütung der Investment Professionals hängt nicht von der Performance der Fonds ab.

Operations

Fondsbuchhaltung

Der Bereich *Rechnungswesen, Steuern, Controlling und Risikomanagement* nimmt im Rahmen der Fondsbuchhaltung und angrenzender Themen vor allem die folgenden Aufgaben wahr:

- ✗ Abwicklung und Überwachung des Zahlungsverkehrs

- ✗ Bankbearbeitung und Überwachung der offenen Posten
- ✗ Durchführung von Buchungen, Kontenklärung und -überwachung
- ✗ Abstimmung mit Dienstleistern
- ✗ Überwachung der Dienstleister
- ✗ Reporting und Meldewesen

Zum Einsatz kommt die Software SAP R/3, mit der in Deutschland derzeit sowohl Haupt- als auch Nebenbücher geführt werden. Im Ausland werden die Nebenbücher unabhängig vom jeweiligen Verwalter geführt. Die einzelnen Buchungen werden nach erfolgter Qualitätssicherung im Buchhaltungssystem der DEGI nachvollzogen.

Fünf Mitarbeiter sind in der eigentlichen Fondsbuchhaltung tätig, weitere 12 Mitarbeiter sind mit angrenzenden Themen beschäftigt. Ein Mitarbeiter ist – historisch bedingt – mit der Buchhaltung für einige Grundstücks- und Dienstleistungsgesellschaften der *Dresdner Bank AG* betraut.

Im Zusammenhang mit der Konzernrechnungslegung und der Fondsbuchhaltung des *DresdnerGrund-Fonds* wurde bereits Erfahrung bei der Rechnungslegung nach IAS/IFRS sowie nach US-GAAP gesammelt.

Kommentar:

- Für die Fondsbuchhaltung kommen verschiedene Module von SAP zum Einsatz, eine verbreitete Software auch für die Buchhaltung im Immobiliensektor.
- Die Entscheidung über die Bildung oder Auflösung von Rückstellungen wird von der Geschäftsführung getroffen.

Qualitätsmanagement

Qualitätssicherung

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. Eine themen- oder prozeßübergreifende Zuständigkeit für die allgemeine Qualitätssicherung gibt es jedoch nicht und ist aus Sicht der DEGI auch nicht sinnvoll.

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 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 *Portfoliomangement/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.

Investment Controlling

Die gesetzlichen Anlagegrenzen der Liegenschaften werden monatlich zur Ultimopreisberechnung überprüft. Die Einhaltung der Anlagegrenzen gemäß den Besonderen Vorschriften für Grundstücks-Sondervermögen nach dem 4. Finanzmarktförderungsgesetz werden ebenfalls monatlich geprüft.

Die Einhaltung der liquiditätsseitigen Anlagegrenzen und sonstiger Anlagegrenzen gemäß KAGG 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 internen 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.

Performancemessung

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. Eine Verifizierung der Performancedarstellung nach einem anerkannten PPS Standard erfolgt nicht, da dies laut DEGI nicht branchenüblich ist.

Die Performancemessung der Geldmarkt- und Wertpapiersondervermögen wird von der dbi wahrgenommen.

Kommentar:

→ Das Qualitätsmanagement wird in der DEGI von der Geschäftsführung bzw. den Bereichsleitern wahrgenommen, eine übergreifende Stabsstelle ist für dieses Thema nicht vorgesehen.

Portfolioqualität

Anlageuniversum

GRUNDWERT-FONDS Der Fonds weist ein Fondsvolumen in Höhen von EUR 5.77 Mrd. zum 31.03.2005, davon beträgt das Immobilienvermögen 86.5% und die Liquiditätsquote 13.5%. In diesem Immobilien-Sondervermögen befinden sich 75 Objekte.

Der Investitionsschwerpunkt des *GRUNDWERT-FONDS* liegt bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Europa mit dem Fokus auf Deutschland, welche langfristige Mietverträge und bonitätsstarke Mieter aufweisen. Ausländische Immobilien werden in begrenztem Umfang erworben. Primäres Ziel ist es, den Kunden ein wertbeständiges und sicheres Immobilieninvestment mit attraktiver Rendite bei geringem Risiko anzubieten.

DEGI INTERNATIONAL Das Fondsvolumen beträgt zum 31.03.2005 EUR 908 Mio. Die Immobilienquote erreicht mit 11 Objekten einen Wert von 57.5%, die Liquiditätsquote beträgt 42.5%.

Der *DEGI INTERNATIONAL* ist speziell auf den Aufbau eines attraktiven, international diversifizierten Portfolios ausgerichtet. Die Investitionsentscheidungen werden unter Ausnutzung der global unterschiedlichen Immobilienmarktzyklen getroffen und setzen einen starken Fokus auf Wertzuwächse in wachstumsstarken Märkten sowie auf regelmäßige Mieterträge. Ein besonderer Schwerpunkt bei den Nutzungsarten liegt auf Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien.

Die Gebäudestruktur beim *GRUNDWERT-FONDS* und beim *DEGI INTERNATIONAL* ist durch eine mittlere bis hohe Fungibilität sowie Multi-Tenant-Fähigkeit und eine Bauqualität für hohe Nutzungsanforderungen charakterisiert.

Portfolio

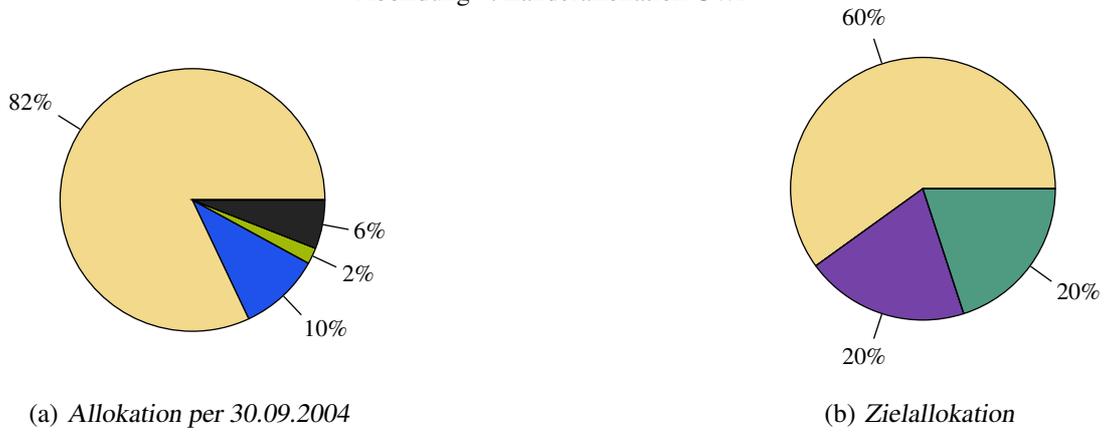
GRUNDWERT-FONDS Es wird eine konservative Investmentstrategie verfolgt, mit Schwerpunkt in Deutschland und europäischen Metropolen. Die mittelfristige Zielallokation des Liegenschaftsportfolios des *GRUNDWERT-FONDS* bis 2008 beträgt 60% in Deutschland und 40% im Ausland, wobei europäische Kernmärkte im Vordergrund stehen. Siehe dazu auch Abbildung 4 auf der nächsten Seite.

Um dieses Ziel zu erreichen wird der Auslandsanteil über einen Zeitraum von vier Jahren erhöht. Es wird ein Verkauf deutscher Immobilien im Wert von EUR 700 Mio. und eine Re-Investition in europäische Immobilien im Wert von EUR 1700 Mio. angestrebt.

Im ausländischen Portfolio des *GRUNDWERT-FONDS* ist für die großen Märkte Paris und London jeweils eine Quote zwischen 20% bis 30% vorgesehen. Für andere ausländische Märkte sind im *GRUNDWERT-FONDS* kleinere Diversifikationsquoten geplant.

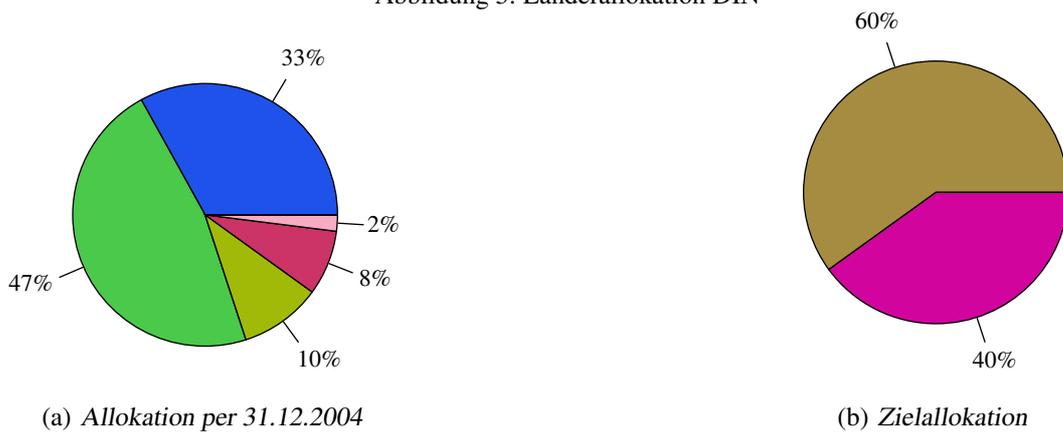
Bei Neuinvestitionen in ausländische Objekte wird aufgrund des derzeit niedrigen Verschuldungsgrades in Höhe von ca. 10% auf Fondsebene eine Fremdfinanzierungsquote von mindestens 50% angestrebt.

Abbildung 4: Länderallokation GWF



- | | | |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| Deutschland | Großbritannien | Frankreich |
| Großbritannien/Frankreich | Italien | Schweden |
| Belgien | Niederlande | sonstiges Ausland |
| Europa ohne Deutschland | Welt ohne Europa | |

Abbildung 5: Länderallokation DIN



- | | | |
|---------------------------|------------------|-------------------|
| Deutschland | Großbritannien | Frankreich |
| Großbritannien/Frankreich | Italien | Schweden |
| Belgien | Niederlande | sonstiges Ausland |
| Europa ohne Deutschland | Welt ohne Europa | |

DEGI INTERNATIONAL Dieser Fonds setzt bei Investitionen konsequent auf Chancen im Ausland.

Er soll einen europäischen Liegenschaftsanteil in Höhe von 60% und einen außereuropäischen Liegenschaftsanteil in Höhe von 40% erreichen. Siehe dazu auch Abbildung 5 auf der vorherigen Seite.

Der *DEGI INTERNATIONAL* hat seit Fondsauflegung 11 Prime-Objekte an ausgewählten Immobilienstandorten in London, Paris, Mailand, Stockholm und Brüssel erworben. Zum Aufbau des Sondervermögens wendet die DEGI ein 3-Phasenmodell an:

Nach dem Aufbau eines soliden und stabilen Startportfolios in den Metropolen Europas erfolgt eine Renditeoptimierung durch Investitionen in Nordamerika und Asien. Unter Beimischung von vereinzelt Liegenschaften mit einem ausgeprägten Rendite-/Risikoprofil soll zusätzlich eine Renditesteigerung auf Fondsebene erzielt werden. Investitionen in Objekte des *DEGI INTERNATIONAL* werden zur Währungsicherung mit maximal 50% fremdfinanziert.

Liquidität

Überblick *GRUNDWERT-FONDS* und *DEGI INTERNATIONAL* unterliegen gemäß einer Übergangsregelung im *Investmentgesetz* (InvG) den Vorschriften des 4. Finanzmarktförderungsgesetzes. Hieraus leiten sich gesetzliche Verpflichtungen u.a. zur Liquiditätshaltung des Fonds ab. 5% des Nettofondsvermögens sind als Mindestliquidität vorgeschrieben, 49% des Nettofondsvermögens als Höchstliquidität gesetzlich zulässig.

Privatrechtliche Vereinbarungen im Rahmen der „Besonderen Vertragsbedingungen“ (BVB) ergänzen die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Mit einer maximalen Duration von drei Jahren investiert der *GRUNDWERT-FONDS* und der *DEGI INTERNATIONAL* in Staatsanleihen, Pfandbriefe sowie Inhaberschuldverschreibungen mit einer Ratingeinstufung von „A“ und besser.

Beide Fonds investieren ihre Liquidität in Festgelder, europäische Pfandbriefe (Investment Grade), europäische Staatsanleihen, Geldmarkt- und Wertpapier-Sondervermögen. Als Dienstleister managen PIMCO und dbi hierfür exklusiv aufgelegte Fonds sowohl für den GWF als auch den DIN.

Ein kurz-, mittel- bzw. langfristiger Investmenthorizont bestimmt die Aufteilung der Liquidität. Einflußfaktoren zur Abgrenzung ergeben sich aus dem Immobiliengeschäft, der Ausschüttungssystematik, den Mittelschwankungen (Zu- und Rückflüsse) und gesetzlichen Restriktionen. Bezüglich der Laufzeiten unterscheiden *GRUNDWERT-FONDS* und *DEGI INTERNATIONAL* die kurzfristige, mittelfristige und langfristige Liquiditätsinvestition.

Mit kurzfristig investierten Geldern werden Anteilsscheinrückgaben sowie kurzfristige Immobilienkäufe finanziert. Im mittelfristigen Liquiditätsbereich werden die zur Ausschüttung vorgesehenen Gelder sowie Immobilienakquisitionen getätigt.

Langfristige Liquiditätspositionen werden für langfristig geplante Immobilieninvestitionen gehalten.

Ziele Die Liquiditätstransaktionen basieren auf dem Liquiditätsplan und der vorliegenden Verteilung der liquiden Mittel zum Zeitpunkt der Investitionsentscheidung. Inhalte des Liquiditätsplanes sind mit Fristen vermerkt, u.a. künftige Objektankäufe und -verkäufe, Ausschüttung des Fonds, Prognose des Mittelaufkommens, künftige Mieterträge, Kreditaufnahmen und -tilgungen.

Der chronologische Ablauf einer Liquiditätstransaktion ist dokumentiert und standardisiert.

In beiden Fonds wird eine Liquiditätsquote von 20% und eine Liegenschaftsquote von 80% als Zielallokation angesehen.

Hinweis

Weitere detaillierte Informationen zu beiden Fonds sind in Form von *Immobilien-Portfolio-Ratings* separat verfügbar.

Infrastruktur

IT

IT-Organisation

Sämtliche IT-Dienstleistungen sind an Schwestergesellschaften der DEGI ausgelagert, die Zusammenarbeit ist über *Service-Level Agreements* geregelt. Dabei übernimmt ein Bereich der AIG den Betrieb und die Entwicklung von/für Software des Herstellers SAP. Hier stehen insgesamt 15 Mitarbeiter für diese Aufgaben zur Verfügung. Michael Determann, Geschäftsführer der DEGI, ist in seiner Funktion als Geschäftsführer der AIG für diesen Bereich verantwortlich.

Der IT-Bereich des dit betreut die Arbeitsplatzrechner und betreibt das Netzwerk sowie das Internet und Intranet mit insgesamt vier Mitarbeitern. Bei Bedarf stehen weitere Ressourcen eines externen Dienstleisters zur Verfügung. In der DEGI ist die Schnittstelle zu diesen Dienstleistern in der Abteilung *Controlling/Risikomanagement* angesiedelt.

IT-Infrastruktur

Die DEGI verwendet Hard- und Software namhafter Hersteller gemäß den Standards der *Allianz*. Die IT-Infrastruktur wird regelmäßig auf die Erfüllung von Mindestanforderungen überprüft, die in einer *Road Map* spezifiziert sind.

Datensicherung & Notfallpläne

Die Sicherung der Daten wird vom jeweiligen Dienstleister (AIG 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 sollen erstmals in diesem Jahr getestet werden.

Sicherheit

Den IT-Sicherheitsvorkehrungen der DEGI liegt die *Information Security Policy* der *Allianz* zugrunde, die auf beide Erbringer von IT-Dienstleistungen (AIG und dit) Anwendung findet. Dabei sind z. B. Zugriffe von außen sowie zwischen Netzwerken durch Firewall-Komplexe gesichert, die Datenverschlüsselung erfolgt je nach Klassifizierung der Daten und Übertragungsweg. Der Zugriff zu Daten wird mit Hilfe von Rollen und Berechtigungskonzepten geregelt. Die Vergabe von Zugriffsrechten unterliegt einem Vier-Augen-Prinzip.

Kommentar:

- Die DEGI nutzt die technische Infrastruktur des Allianz-Konzerns und lehnt sich an deren Standards an.
- Die Notfallpläne wurden in diesem Jahr aufgestellt, allerdings bisher nicht getestet.

Überwachungsfunktionen

Risikomanagement

Das Risikomanagement teilt sich in das Management operativer Risiken und Marktrisiken. Letztere werden von der DEGI selbst überwacht und gesteuert. Bei der Messung und Steuerung der operationaler 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 Global Investors Deutschland* verantwortlich ist. Die zugrundeliegenden Grundsätze und Prozesse sind in einem *Risk Framework for Asset Management* dokumentiert.

Die operativen Risiken werden auf Basis eines halbjährlichen *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. Zukünftig soll auch das auf operativen Risiken beruhende Risikokapital berechnet werden sowie eine weitergehende technische Unterstützung der Messung operativer Risiken erfolgen.

Kommentar:

- Das Risikomanagement ist konsequent getrennt in den Investmentteil und den operationalen Teil, letzterer betreut durch einen Bereich im dit.
- Projekte zur Messung operationaler Risiken werden derzeit durchgeführt.

Compliance

Compliance ist an den dit ausgelagert. Hier ist innerhalb der Abteilung *Risk Management & Compliance* ein Compliance Officer als primäre Ansprechpartner benannt, insgesamt sind dort sechs Mitarbeiter im Bereich Compliance und Geldwäsche tätig. Innerhalb der DEGI bleibt ein Mitglied der Geschäftsführung, Michael Determann, für das Thema Compliance verantwortlich. Der Leiter *Risk Management & Compliance* berichtet vierteljährlich in die Geschäftsführung der DEGI.

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. Mitarbeiter in besonderer Funktion (so z. B. auch die Geschäftsführung) benötigen für Mitarbeitergeschäfte eine *pre-clearance* durch Com-

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

Immobilienpezifische Compliance-Themen werden in einer Verpflichtungserklärung der DEGI-Mitarbeiter geregelt. Die AIG unterliegt den gleichen Regelungen und verfügt über einen eigenen Compliance-Beauftragten.

Kommentar:

- *Immobiliengeschäfte innerhalb des Konzerns folgen klaren, vorgegebenen Regeln.*
- *Das Compliance Handbuch vom Dezember 2001 mit diversen Ergänzungen befindet sich nunmehr in der Überarbeitung.*

Revision

Die interne Revision der DEGI teilt sich organisatorisch und personell in immobilienpezifische (Objektmanagement, Akquisition und angrenzende Bereiche) und sonstige Revisionsthemen gemäß KAGG. Sie untersteht direkt der Geschäftsführung. Insgesamt stehen vier Mitarbeiter zur Verfügung, die bei ausgelagerten Tätigkeiten jeweils auf Ressourcen der AIG und den dit zurückgreifen können. Die Schwerpunktbildung bei den Prüfungen basiert auf einem Risikoscoring. Der Revisionsprozeß und die Verfolgung von festgestellten Mängeln wird technisch unterstützt.

Kommentar:

- *Die Mitarbeiter im Bereich Revision nehmen weitere Revisionsaufgaben im dit bzw. der AIG wahr und können so einzelne Fragestellungen übergreifend prüfen.*

Index

- ACEM, *siehe* Allianz CenterManagement
 ACM, *siehe* Allianz Capital Managers
 agemis GmbH, 6
 AGI, *siehe* Allianz Global Investors
 AGIA, *siehe* Allianz Global Investors Advisory
 AGID, *siehe* Allianz Global Investors Deutschland
 AIG, *siehe* Allianz Immobilien
 Allianz (ALV), 6–8, 10, 11, 14, 22
 Allianz Capital Managers (ACM), 8
 Allianz CenterManagement (ACEM), 6, 8
 Allianz Dresdner Asset Management, 6
 Allianz Dresdner Immobiliengruppe, 6
 Allianz Global Investors (AGI), 6
 Allianz Global Investors Advisory (AGIA), 8
 Allianz Global Investors Deutschland (AGID), 6, 8, 22
 Allianz Immobilien (AIG), 6–8, 14, 15, 22, 23
 Allianz Versicherung (AVA), 8
 Allianz Wohneigentum (AWE), 6, 8
 Anstellungsbedingungen, 7
 Assets under Management (AUM), 5, 16, 17
 AVA, *siehe* Allianz Versicherung
 AWE, *siehe* Allianz Wohneigentum
- Basis Point Value (BPV), 13
 Bundesverband Investment und Asset Management (BVI),
 11
 BVI, *siehe* Bundesverband Investment und Asset Manage-
 ment
- Chief Investment Officer (CIO), 16, 17
 CIO, *siehe* Chief Investment Officer
- dbi, *siehe* dresdnerbank investment management
 DEGI, *siehe* Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds
 DEGI INTERNATIONAL (DIN), 3–5, 8, 10, 12, 13, 17–19,
 21
 Determann, Michael, 9, 13, 22
 Deutsche Fonds- und Vorsorgeberatung (dfv), 10, 11
 Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds (DEGI), 1, 3–8,
 10–14, 18, 19, 21–23
 Deutscher Investment-Trust (dit), 6, 8, 10, 11, 22, 23
 dfv, *siehe* Deutsche Fonds- und Vorsorgeberatung
 DIN, *siehe* DEGI INTERNATIONAL
 Discounted Cash Flow (DCF), 12
 dit, *siehe* Deutscher Investment-Trust
 DRB, *siehe* Dresdner Bank
 Dresdner Bank (DRB), 6–8, 10, 11, 18
 Dresdner Bank Immobiliengruppe, 6
 Dresdner Immobiliengruppe, 6
 Dresdner Kleinwort Wasserstein (DrKW), 14
 dresdnerbank investment management (dbi), 8, 10, 11, 19,
 21
 DresdnerGrund-Fonds, 10, 12, 18
- ebs, *siehe* EUROPEAN BUSINESS SCHOOL
 EUROPEAN BUSINESS SCHOOL (ebs), 7
- FoDB, *siehe* Fondsdepot Bank
 Fondsdepot Bank (FoDB), 10
 Fondssteuerung, 11
 Fondssteuerung / Investor Relations, 11
 Fondssteuerung / Neue Produkte, 11
- Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften (KAGG), 19, 23
 GRUNDWERT-FONDS (GWF), 3–5, 10, 12, 13, 16, 19, 21
 GWF, *siehe* GRUNDWERT-FONDS
- IAS, *siehe* International Accounting Standards
 IFRS, *siehe* International Financial Reporting Standards
 Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilien-
 wirtschaft e.V., 7
 International Accounting Standards (IAS), 18
 International Financial Reporting Standards (IFRS), 18
 Investmentgesetz (InvG), 21
 InvG, *siehe* Investmentgesetz
- KAGG, *siehe* Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften
 Kapitalanlagegesellschaft (KAG), 5
- Linker, Thomas, 9, 10
- Morgan, Malcolm R., 9, 16, 17
- Oeller, Werner, 9
- Pacific Investment Management Company (PIMCO), 8, 14,
 21
 Performance Presentation Standards (PPS), 16, 17, 19
 PIMCO, *siehe* Pacific Investment Management Company
 PPS, *siehe* Performance Presentation Standards
 Product Consulting, 10, 11
- R+V, *siehe* R+V Versicherung
 R+V Versicherung (R+V), 6, 8
- SAP, 18, 22
 Schomberg, Bärbel, 7, 9, 10
 Service-Level Agreement (SLA), 6, 10, 22
- US-GAAP, 18
- Value at Risk (VaR), 16–18
- Wohlverhaltensregeln (WVR), 7
- Ziegler, Andrea, 16, 17
 Zimper, Oliver, 16, 17