

Institutionelle Expertise für  
passgenaue Immobilienstrategien.  
**Deka Immobilien.**

**„Deka**  
Institutionell

STABILITÄT &  
KONTINUITÄT

**50**  
JAHRE

ERFOLGREICHE  
IMMOBILIEN-  
INVESTMENTS

# Deka Immobilien. Erfahrung und Engagement.

**In Zinstief und bewegten Märkten rücken Immobilien verstärkt in den Fokus institutioneller Investoren. Für die Immobilienspezialisten der Deka ist dies kein neuer Trend – verfügt das Geschäftsfeld doch über viele Jahrzehnte Erfahrung in der Analyse, Beratung, Konzeption und Umsetzung maßgeschneiderter Real-Estate-Konzepte für professionelle Anleger.**

Im Bereich Immobilien verfügen wir über langjährige Erfahrung und Expertise. Seit die Deka Immobilien Investment GmbH – damals noch Despa Deutsche Sparkassen-Immobilien-Anlage-Gesellschaft mbH – 1976 den ersten offenen Immobilien-Spezialfonds in Deutschland auflegte, folgten zahlreiche weitere erfolgreiche Produktlösungen. Als einer der größten deutschen Anbieter von Immobilienfonds bieten wir unseren Anlegern weltweit Zugang zu attraktiven Investments in diversen Immobilienklassen, insbesondere Büro, Einzelhandel, Hotel und Logistik. Für langfristigen Werterhalt und langfristige Wertsteigerung sorgen wir im Interesse unserer Investoren durch kontinuierliche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Objektmarketingmaßnahmen.

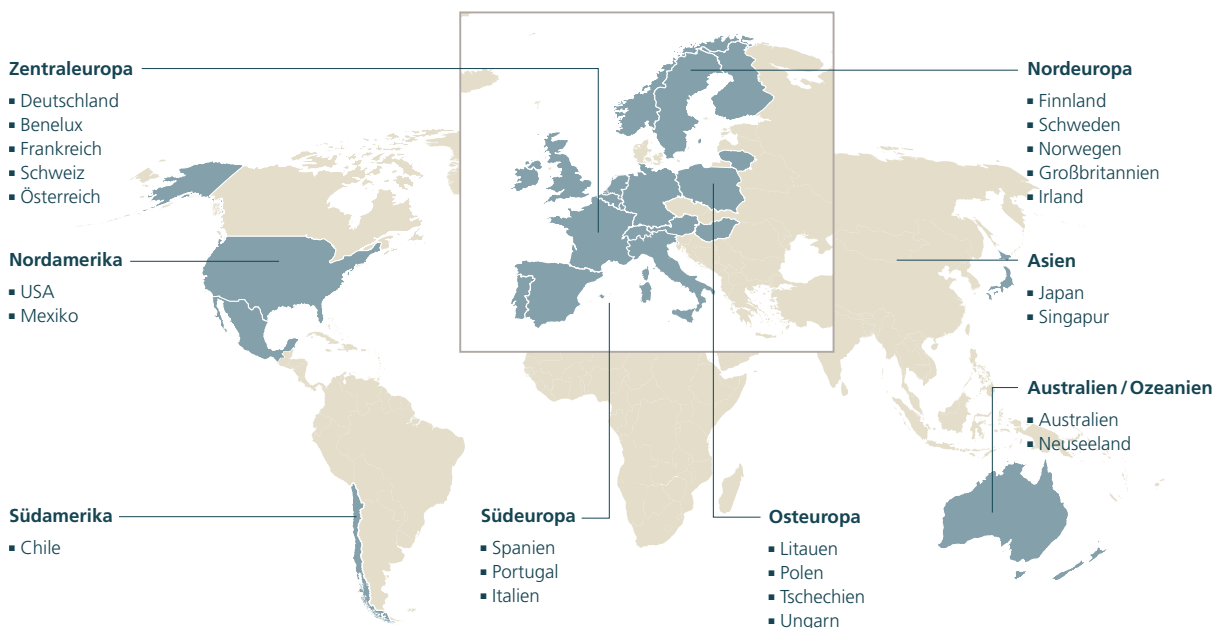
## Zahlen und Fakten.

**26** Die im Geschäftsfeld Immobilien gebündelte Kompetenz umfasst Engagements in 26 Ländern.

**445** Das Real Estate Management betreut aktuell rund 445 Gebäude weltweit.

**28** Das verwaltete Immobilienvermögen beläuft sich auf rund 28 Mrd. Euro.

## Global Real Estate Investments – internationale Investitionsstandorte.



Stand: Juni 2016



The Edge: Eines der nachhaltigsten Gebäude der Welt. Amsterdam, Niederlande



### Breites Lösungsspektrum.

Institutionellen Anlegern bieten wir eine facettenreiche, modular aufgebaute Produktpalette, die Immobilien-Publikums- und Spezialfonds ebenso umfasst wie individuelle Immobilienfonds, Alternative Investments und Beratungsdienstleistungen.

#### Risikocontrolling /-management.

In allen relevanten Prozessen ist das Risikocontrolling/-management involviert. So bilden moderne Systeme und Modelle zur Risikoeinschätzung, ergänzt um individuelle Sicherheitsanalysen, die Grundlage für die Steuerung unserer Immobilienfonds sowie unseres Beratungstools, dem Deko Immobilien-Kompass. Alle Risiken werden auf eine einheitliche Bemessungsgrundlage normiert und sind daher kombinierbar.

#### Reporting.

Wir bieten ein regelmäßiges und umfassendes Reporting, das auch aktuelle regulatorische Themen beinhaltet. Es bietet dem Anleger kontinuierliche und transparente Informationen und Anlegerschutz.

### Die konsequente Nachhaltigkeitsausrichtung steht bei uns im Fokus.

185

Rund 185 Gebäude sind als nachhaltig zertifiziert.

4,3

Die An- und Verkäufe des Geschäftsbereichs Immobilien der Deko belaufen sich im Jahr 2015 auf 4,3 Mrd. Euro.

500

Mehr als 500 Immobilienspezialisten konzentrieren sich auf die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel und Logistik.

### Auszeichnungen.

#### Scope Asset Management Rating.

Ausgezeichnete Managementqualität für das Geschäftsfeld Immobilien der DekoBank.

#### FERI EuroRating Awards.

Bester Asset Manager Real Estate in der Kategorie Immobilien.

Quellen: SCOPE Ratings Juni 2016, [www.scooperatings.com](http://www.scooperatings.com); FERI EuroRating Services, [www.feri.de](http://www.feri.de)

# Lösungen für institutionelle Anleger. Eine umfangreiche Produktpalette.



Rheinberg Galerie, Bergisch Gladbach; WestInvest TargetSelect Shopping

**Unser Lösungsangebot für institutionelle Investoren umfasst Immobilien-Spezialfonds, Immobilien-Publikumsfonds sowie individuelle Fondslösungen, die exakt an die spezifischen Bedürfnisse institutioneller Anleger angepasst werden.**

## Offene Immobilienfonds.

### **Ganzheitliche Immobilienanlage darstellen – mit dem WestInvest Baukasten.**

Bei diesem Fonds handelt es sich um vier separate Immobilien-Sondervermögen mit unterschiedlichem Anlagefokus. Mit den einzelnen „Bausteinen“ der WestInvest kann jeder Investor nach eigenem Ermessen und unter Berücksichtigung bestehender Engagements sein jeweiliges Zielportfolio passgenau abbilden.

### **WestInvest ImmoValue.**

Es handelt sich hierbei um einen Publikumsfonds mit Anlagefokus auf europäische Büroimmobilien. Den Fonds zeichnet ein ertragsstarkes Immobilienportfolio an ausgewählten Standorten in europäischen Ballungszentren aus. Rund 40 % der Objekte befinden sich in Deutschland, etwa 60 % im europäischen Ausland. Als Zielinvestitionen sind Büroobjekte in etablierten Lagen mit einer hohen Objektqualität vorgesehen. Hierdurch erreicht der Fonds hohe Vermietungsquoten und stabile Erträge.

### **WestInvest TargetSelect Fonds.**

Die Fondsreihe besteht aus je einem Fonds für die Nutzungsarten Hotel, Logistik und Einzelhandel. Sie ermöglicht dem Anleger ein fokussiertes und zugleich diversifiziertes Immobilieninvestment. Die Zielfonds wählen weltweit neue oder neuwertige Objekte in etablierten Lagen aus.

- WestInvest TargetSelect Hotel setzt auf Hotelimmobilien in bedeutenden Städten mit einer ausgewogenen Mischung aus Geschäftsreisenden und Touristen.
- WestInvest TargetSelect Logistics ist auf Logistikimmobilien an wichtigen Verkehrsknotenpunkten in wirtschaftlich starken Regionen fokussiert.
- WestInvest TargetSelect Shopping investiert in Handelsimmobilien an Standorten mit überregionaler Versorgungsfunktion und beachtet Kriterien wie Zentralität und Kaufkraft.



Quelle: Scope Ratings Juni 2016, [www.scooperatings.com](http://www.scooperatings.com)

## Individuelle Immobilienfonds.

Individuelle Bedürfnisse verlangen individuelle Lösungen – dies bieten wir mit unseren Immobilien-Spezialfonds sowie Individualfonds. Bei diesen bestimmen die individuellen Zielsetzungen und Bedürfnisse der institutionellen Investoren über die gemeinsam festgelegten Rahmenbedingungen das Handeln. Deka Immobilien unterstützt bei der Optimierung maßgeschneiderter Anlagestrategien, setzt die Anlageentscheidungen professionell um und kümmert sich kontinuierlich um deren Weiterentwicklung.

### **Deka Spezialfonds-Familie.**

Spezialfonds mit weltweit unterschiedlichen regionalen und sektoralen Anlagestrategien.

### **Deka-Immobilien Fokus Reihe.**

Bei einem sogenannten „Club Deal“ haben Sie die Möglichkeit, sich mit mehreren Investoren zusammenzuschließen und gemeinsam in ein Einzelobjekt oder in ein Immobilienportfolio zu investieren.

### **Deka Individualfonds.**

Individuelle Immobilienfonds mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich des Chance-/Risikoprofils.

## Alternative Investments.

Im Bereich alternative Investments entwickeln und managen wir für institutionelle Anleger innovative Produktkonzepte mit anderen Ausprägungen als im klassischen Fondsgeschäft. So liegt unter anderem ein Fokus auf Investments in Immobilien-, Infrastruktur- und Transportmittelkrediten sowie im Management von Immobilien-Dachfonds.

### **Produktfamilie Loan Investment.**

Regulierte Investmentfondsprodukte für institutionelle Anleger, die in risikoarme gewerbliche Immobilienfinanzierungen (Deka Realkredit Klassik) bzw. in Infrastrukturfinanzierungen (Deka Infrastrukturkredit) sowie in Individuallösungen für Transportmittelfinanzierungen investieren.

### **Deka-Immobilien StrategieInstitutionell.**

Ein Immobilien-Dachfonds, der in Immobilienfonds der Deko-Gruppe investiert. Als Zielfonds stehen der WestInvest ImmoValue, die WestInvest TargetSelect Reihe und weitere institutionelle Immobilienfonds der Deko-Gruppe im Fokus.



*„Wir gewähren Zugang zu attraktiven Immobilieninvestments weltweit. Vertrauen Sie auf die Expertise eines der größten deutschen Anbieter von Offenen Immobilienfonds und eines der führenden Anbieter zahlreicher Spezialfonds sowie maßgeschneiderter Lösungen für institutionelle Anleger.“*

**Mark Wolter, Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH**

# Deka Immobilien-Kompass. Unser Know-how für Ihre Investition in Immobilien.

**Wir stellen unsere Erfahrung aus dem Management von Fonds und die breite Kenntnis der Immobilien- und Vermietungsmärkte zur Verfügung. Mit dem Deka Immobilien-Kompass bieten wir institutionellen Anlegern ein umfangreiches modulares Dienstleistungspaket rund um die Investition in Immobilienfonds an.**

Im Rahmen der Module Beratung, Management und Administration unterstützen wir Sie aktiv bei der Umsetzung Ihrer individuellen Immobilienstrategie, setzen Anlageentscheidungen professionell um und kümmern uns kontinuierlich um deren Weiterentwicklung.

Hierbei übernehmen wir auch die komplette organisatorische und finanzielle Abwicklung mit immobilienwirtschaftlichen, steuerlichen und gesellschaftsrechtlichen Experten.

Das Besondere dabei: Wir haben unser Angebot modular aufgebaut und die Dienstleistungskomponenten so aufeinander abgestimmt, dass Sie diese entweder einzeln nutzen oder das gesamte Paket in Anspruch nehmen können – je nachdem, wie es die Situation erfordert.

## In drei Schritten zum Ziel – die Module:

### 1 Beratung.

Wir erarbeiten mit Ihnen auf Basis Ihrer individuellen Wünsche und des ggf. bereits bestehenden Immobilienportfolios eine maßgeschneiderte Immobilienstrategie als Ausgangspunkt allen Handelns und unterstützen Sie dabei, diese Strategie Schritt für Schritt und in dem von Ihnen gewünschten Rahmen umzusetzen.

### 2 Management.

Ein Investment nach Ihren Vorstellungen, ausgestattet mit maximalem Gestaltungsspielraum: Das ist der Individualdachfonds. Von der Identifikation und Auswahl geeigneter Immobilienfonds bis zur Vertretung Ihrer Interessen in den entsprechenden Gremien – unsere Experten übernehmen das komplette Management und die Administration Ihres Investments.

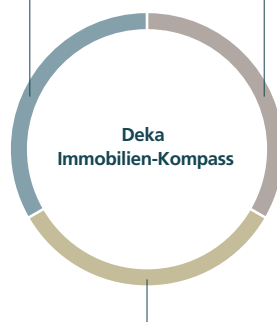
### 3 Administration.

Verschaffen Sie sich administrative Entlastung – durch die Bündelung Ihrer Immobilienzielfonds bei der Deka-Gruppe.

## Die drei Bausteine des Deka Immobilien-Kompasses.

### Beratung

- Entwicklung einer individuellen Anlagestrategie für Immobilienfonds
- Manager- und Immobilienzielfondsauswahl
- Immobilienzielfondsprüfung und laufende Begleitung einzelner Fondsinvestitionen, Transaktionsmanagement
- Laufende Portfoliomanagementberatung
- Risikomanagementberatung
- Transparenz-Reporting
- Allgemeine immobilienwirtschaftliche Fragestellungen



### Management

- Auflegung Individualdachfonds nach KAGB
- Portfoliomanagement
- Risikomanagement
- Fondsadministrationsaufgaben
- Bereitstellung von Risikomodellen
- Risikokennzahlen gemäß regulatorischen Anforderungen
- Transparenz-Reporting
- Gesetzliches Meldewesen

### Administration

- Administration von Immobilienzielfonds im Rahmen eines Spezialfonds oder Master-KVG-Mandats
- Leistungsfähige Buchhaltung
- Individuelles, bedarfsgerechtes Reporting
- Performance-Messung nach BVI-Methode
- Analysen zur Risiko- und Performancemessung

Quelle: Deka Immobilien



### Praxisbeispiel 1.

Der Investor X hat sich entschlossen, die Immobilienquote zu erhöhen, und benötigt Unterstützung bei der Umsetzung.



### Praxisbeispiel 2.

Der Investor Y ist unzufrieden mit einem bereits gezeichneten Fonds und benötigt Unterstützung.

#### Lösungsprozess: Analyse des Bestandsportfolios, um Investitionsempfehlungen abzugeben.

1. Durchführung einer Ist-Analyse in der Assetklasse Immobilien.
2. Berücksichtigung des Investmentprofils des Investors.
3. Ableitung eines strategischen Soll-Portfolios.
4. Auswahl am Markt verfügbarer Produkte und Asset-Manager (Long-List).
5. Due Diligence der ausgewählten Zielfonds.
6. Verhandlung mit den Zielfondsmanagern.
7. Koordination rechtlicher und steuerlicher Prüfung.
8. Begleitung bei internen Beschlussvorlagen.
9. Unterstützung bei der Zeichnung.
10. Laufende Portfoliomanagementberatung inklusive Überwachung und Reporting der Zielfonds.

#### Lösungsprozess: Unterstützung bei Abstimmung mit der emittierenden Fondsgesellschaft.

1. Detaillierte Auswertung und Prüfung des betroffenen Fonds.
2. Laufender Austausch mit dem Fondsmanagement des bestehenden Fonds.
3. Vertretung des Investors auf Anlageausschusssitzungen.
4. Unterstützung bei An- und Verkaufsempfehlungen der Fondsanbieter.
5. Ggf. Unterstützung bei der Rückgabe des Fonds und Durchführung einer Recherche für einen neuen Zielfonds.

#### Ihr Mehrwert durch den Deka Immobilien-Kompass.

- Individuelle Beratung und Unterstützung beim Aufbau, der Neuausrichtung und der Strukturierung Ihrer Immobilienanlagen.
- Individuelle Begleitung und Reporting Ihrer Immobilieninvestments.
- Auf Wunsch Übernahme des Managements Ihrer Immobilienfondsanlagen.

Ihr persönlicher Kontakt.



**DekaBank**  
**Deutsche Girozentrale**  
Mainzer Landstraße 16  
60325 Frankfurt  
Postfach 11 05 23  
60040 Frankfurt



 **Finanzgruppe**