

# Erste Adresse.

Unsere Masterfonds für institutionelle Immobilienanleger.



**„Deka**  
Institutionell

# Wachsende Herausforderungen ...

## Ihre wirtschaftlichen, rechtlichen und regulatorischen Aufgaben ...

Als institutioneller Immobilienanleger wissen Sie: Zwischen Top-Lage und Niederlage bei Gewerbeimmobilien liegen oft nur wenige Blocks. Ganz gleich, ob Sie die Zielfondsauswahl und Managerselektion selbst vornehmen oder delegieren – Immobilienanlagen

erfordern nicht nur höchste Kompetenz in der Analyse von Trends, Standorten und Projekten, sondern auch permanentes ökonomisches, rechtliches und regulatorisches Controlling und operative Ressourcen zur effizienten Bewirtschaftung.

Ihre Herausforderungen.	Ihre Risiken.	
Bewertung und Bilanzierung jedes einzelnen Fonds.	Bewertungsrisiken. Keine Möglichkeit der Bildung von Reserven.	 <b>Bilanzierung und Bewertung</b>
Fondsausschüttungen fallen über das Jahr verteilt an. Unterschiedliche Steuermittelungen.	Keine Steuerungsmöglichkeit von Ausschüttungen nach Höhe und Zeitpunkt. Steuerliche Behandlung differiert möglicherweise.	 <b>Ausschüttungen und steuerliche Daten</b>
Fondsübergreifende Steuerung des Portfolios auf Basis immobilenspezifischer Kennzahlen.	Da oftmals keine konsistenten Sets von Kennzahlen verfügbar sind, ist eine effiziente Steuerung schwierig.	 <b>Immobilien-spezifische Kennzahlen</b>
Vertragsprüfung bei allen Engagements.	Rechtliche Risiken bei allen Einzelverträgen, insbesondere bei gesetzlichen Änderungen.	 <b>Vertragsmanagement</b>
Management von Zeichnungen, Kapitalabrufen, Rückführungen und Besuch von Anlageausschusssitzungen.	Fehlende Ressourcen für kompetente Interessenvertretung und Durchsetzung.	 <b>Operatives Geschäft</b>
Konsistente Risikomessung mit geeigneten Modellen.	Interne Risikomodelle oft nicht für Immobilienfonds nutzbar. Risiko einer Feststellung durch Aufsichtsbehörden.	 <b>Risikomessung</b>
Fonds nutzen i. d. R. Kapitalertragsteuer-Erhebungsoption (§ 33 Abs. 1 InvStG) aus.	Erträge i. d. R. sofort belastet durch KSt (bzw. KapEST als Vorauszahlung) und GewSt.	 <b>Investment-steuergesetz</b>



**Susanne Hellmann**  
Leiterin Institutionelle Anleger  
  
Telefon: (0 69) 71 47 87 64  
Susanne.Hellmann@deka.de



**Matthias Schillai**  
Leiter Asset Servicing  
Kunden- und Mandatsbetreuung  
Telefon: (0 69) 71 47 51 02  
Matthias.Schillai@deka.de

# ... meistern wir gemeinsam!

## ... lösen wir mit dem Masterfondsangebot von Deka Investment.

Machen Sie keine Kompromisse, wenn es um ein solides Fundament für Ihre Immobilienanlagen geht. Mit weit über 240 Zielfonds von über 60 verschiedenen Zielfonds-KVGen bietet die Deka Investment eine

breite Plattform für alle administrativen Herausforderungen. Darüber hinaus steht die Immobilienkompetenz der Deka Immobilien über Bausteine von Reporting bis hin zum Management modular zur Verfügung.

### Unsere Lösung.

### Umfassender Service.

Bündelung aller Zielfonds in einem Immobilien-Masterfonds.

Bewertung und Bilanzierung in einer juristischen Einheit mit der Möglichkeit zur Bildung von Bewertungsreserven.

Steuerung der Ertragsausschüttung in gewünschter Höhe und nach Ihren zeitlichen Präferenzen. Eine einheitliche Steuermitteilung.\*

Nur eine konsolidierte Ertragsabrechnung mit allen steuerlichen Daten und ein testierter Jahresabschluss.

Detailliertes, immobilispezifisches Reporting mit allen aufsichtsrechtlichen, relevanten Kennzahlen.

Steuerung des Portfolios anhand verlässlicher Kennzahlen. Erfüllung aller aufsichtsrechtlichen Anforderungen.

Deka Investment ist zentraler Vertragspartner für alle Zielfonds.

Nur noch ein zentraler Vertragspartner für alle Engagements. Minimierung von rechtlichen Risiken und Ressourcenaufwand.

Deka Investment übernimmt alle Kapitalmaßnahmen und Interessenvertretungen.

Minimierung von operativen Risiken und Ressourcenaufwand.

Konsistente Risikomessung für alle Zielfonds mit Benchmarkportfolioansatz (Länder-Nutzungsart / Wertänderungs- und Total-Return-Zeitreihen des Vergleichsportfolios).

Hohe Transparenz durch konsolidierte Risikodaten. Zugriff auf IPD-Zeitreihen über Prodatix möglich.

Master-/Dachfonds übt die Immobilien-Transparenzoption (§ 33 Abs. 2 InvStG) nicht aus.\*

GewSt-Befreiung auf Ebene des Anlegers nach § 42 Abs. 5 i.V.m. § 45 InvStG (sog. Gewerbesteuerprivileg).\*

\*Die steuerliche Behandlung der Erträge hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig auch rückwirkenden Änderungen (z. B. durch Gesetzesänderung oder geänderte Auslegung durch die Finanzverwaltung) unterworfen sein.

Diese Information kann ein Beratungsgespräch nicht ersetzen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Deka Investmentfonds sind die jeweiligen wesentlichen Anlegerinformationen, die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jeweiligen Berichte, die Sie in deutscher Sprache bei Ihrer Sparkasse oder von der DekaBank Deutsche Girozentrale, 60625 Frankfurt und unter [www.deka.de](http://www.deka.de) erhalten.



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

[www.deka-institutionell.de](http://www.deka-institutionell.de)

 **Finanzgruppe**