

Immobilienfonds- Rating

15.09.2005

iii-investments



investments.

RCP & Partners GmbH

DID Deutsche Immobilien Datenbank GmbH

Inhaltsverzeichnis

Evaluation	3
Bewertung	4
Rated Party	5
Einheiten	5
Assetklassen	5
Stichtag	5
Produktion	8
Prozeß	8
Investmentprozeß	8
Objektmanagement	11
Investmentprofil	13
Investmentprofil	14
Team	15
Ausbildung & Erfahrung	15
Stabilität	15

Vergütungsmodell	15
Qualitätsmanagement	15
Qualitätssicherung	15
Investment Controlling	16
Performancemessung	16

Index	17
--------------	-----------

Tabellenverzeichnis

1	Gesellschaft	5
2	Analysemethoden (Offene Immobilienfonds)	10

Abbildungsverzeichnis

1	Anteilseigner	6
2	Interne Organisationsstruktur	7
3	Prozeß (Offene Immobilienfonds)	12

iii-investments



2
Very good

Parameters

Date 2005-09-15
Units Internationales Immobilien-Institut GmbH (iii)
Asset Classes Open-end Real Estate Funds
Products EURO ImmoProfil,
 INTER ImmoProfil

Contact

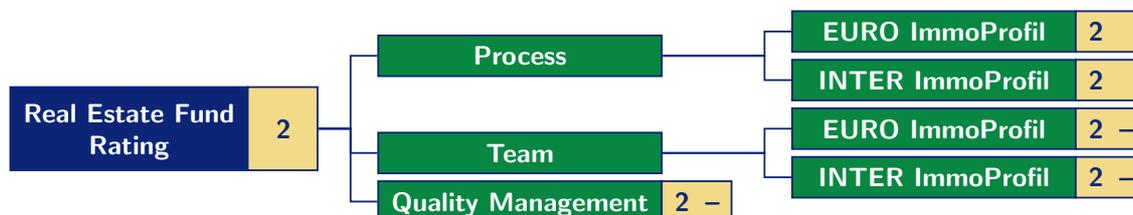
Rated Party Stefan Herrmann (Controlling Immobilien),
 ☎ +49-89-12173-394, stefan.herrmann@iii-investments.de

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

iii-investments



iii-investments.

2

Sehr gut

Parameter

Datum	15.09.2005
Einheiten	Internationales Immobilien-Institut GmbH (iii)
Assetklassen	Offene Immobilienfonds
Produkte	EURO ImmoProfil, INTER ImmoProfil

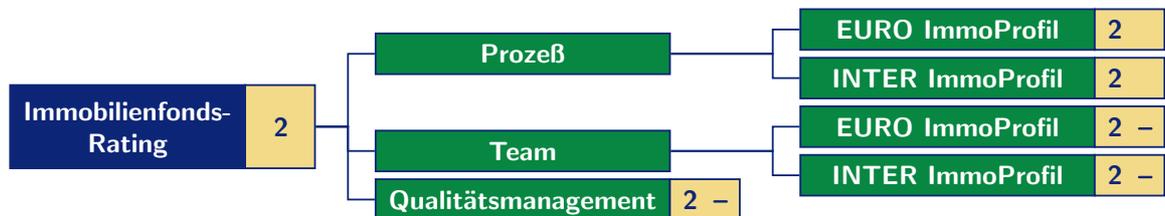
Kontakt

Rated Party	Stefan Herrmann (Controlling Immobilien), ☎ +49-89-12173-394, stefan.herrmann@iii-investments.de
Analysten	Dr. Uwe Kern (Chief Analyst, verantwortlich), ☎ +49-611-9742-120, uwe.kern@rcp-partners.de Matthias Brudler (Senior Analyst), ☎ +49-89-543557-38, matthias.brudler@rcp-partners.de Dr. Eckhard Weidner (Senior Analyst), ☎ +49-611-9742-116, eckhard.weidner@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 Immobilienfonds-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*

✗ **Internationales Immobilien-Institut GmbH** (kurz: *iii-investments*) mit Sitz in München.

Das 1958 gegründete Unternehmen gehört zu 94% zur **Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG** (kurz: HVB) und zu 6% zur **VICTORIA Lebensversicherung AG** (zur rechtlichen Struktur siehe Abbildung 1 auf der nächsten Seite).

Aktuell verwaltet die Gesellschaft neben den beiden Publikumsfonds sieben Spezialfonds für institutionelle Investoren und ist somit der zweitgrößte Immobilien-Spezialfondsanbieter in Deutschland. Weitere Informationen zu *iii-investments* finden sich im Internet unter www.iii-investments.de.

Assetklassen

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

✗ **EURO ImmoProfil** (kurz: EIP)

✗ **INTER ImmoProfil** (kurz: IIP)

untersucht und bewertet.

Stichtag

Sofern nicht anders vermerkt, beziehen sich alle Angaben in diesem Report auf den Stichtag **31.12.2004**.

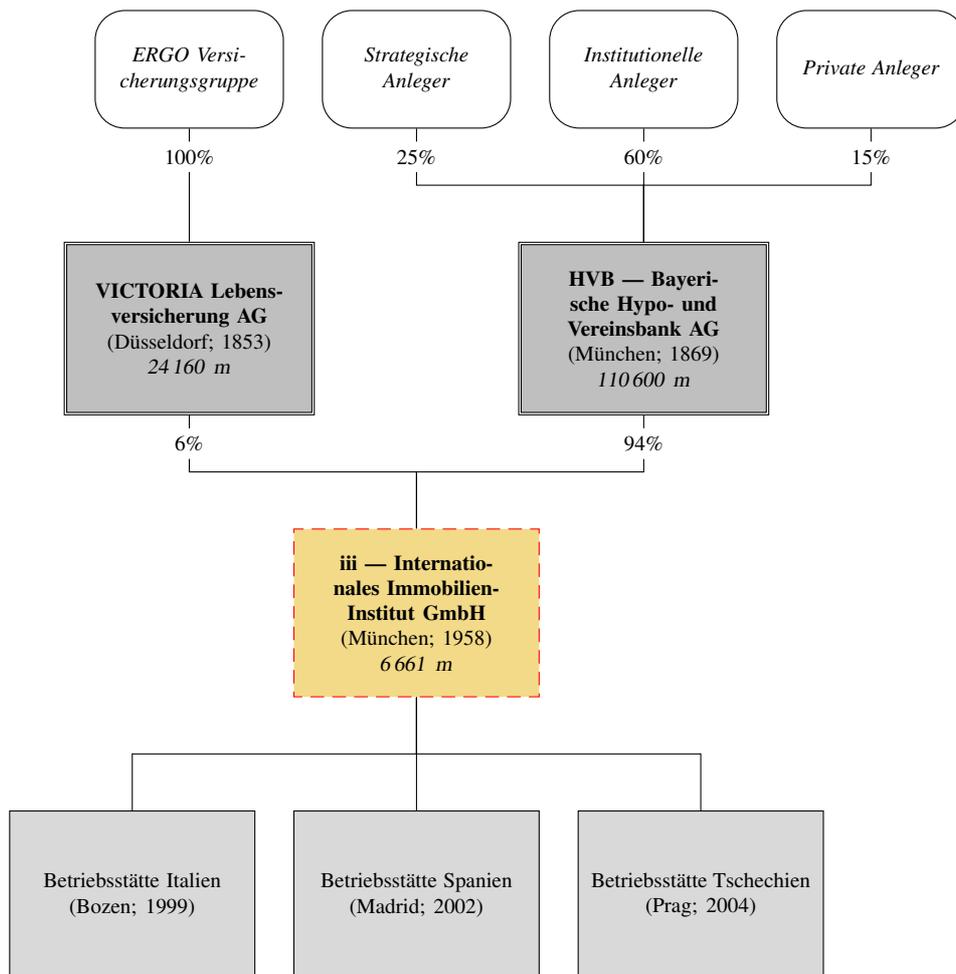
Kommentar:

→ *iii-investments hat sich erstmals einem Rating durch RCP/DID unterzogen und dabei das Ergebnis **sehr gut (2)** erzielt.*

Tabelle 1: Gesellschaft

Gesellschaft	iii — Internationales Immobilien-Institut GmbH
Adresse	Albrechtstraße 14 D-80636 München
Telefon	+49-89-12173-0
Internet	www.iii-investments.de
Gründung	1958
Mitarbeiter	168
AUM (EUR m)	6661
Geschäftsfeld	Auflegung, Verwaltung und Vertrieb von Offenen Immobilienfonds (Pubikums- und Spezialfonds)

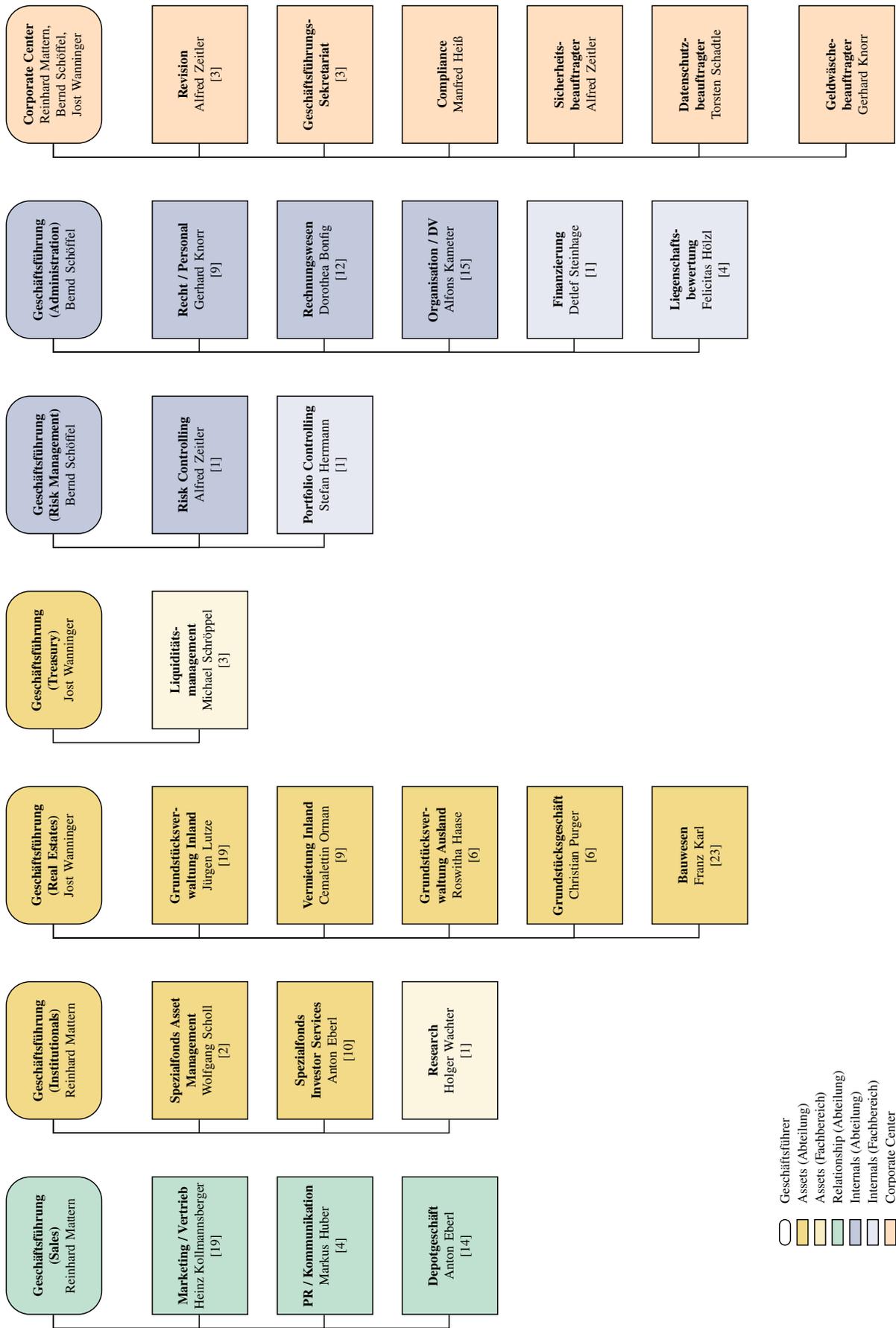
Abbildung 1: Anteilseigner



-  Anteilseigner
-  Gesellschafter
-  Untersuchte Einheit der RP
-  Zweigniederlassung (rechtlich unselbständig)

Angegeben sind jeweils Hauptsitz(e) und Gründungsjahr sowie Assets under Management; Stichtag: 31.12.2004

Abbildung 2: Interne Organisationsstruktur



- Geschäftsführer
 - Assets (Abteilung)
 - Assets (Fachbereich)
 - Relationship (Abteilung)
 - Internals (Abteilung)
 - Internals (Fachbereich)
 - Corporate Center
- Stichtag: 31.03.2005

Produktion

Prozeß

Die im Jahr 1958 gegründete Gesellschaft *Internationales Immobilien-Institut GmbH* (damals noch als AG) legte ihren ersten Immobilienfonds 1959 unter dem Namen *iii-Fonds Nr. 1* auf. 1965 und 1998 folgten der *iii-Fonds Nr. 2* sowie der *iii-Fonds Nr. 3*. Im Zuge einer im Jahr 2004 begonnenen Neuausrichtung der Produktpalette unter der Dachmarke *iii-investments* wurden der *iii-Fonds Nr. 1* und der *iii-Fonds Nr. 2* per 31.01.2005 zusammengelegt zum *EURO Immo-Profil*, der *iii-Fonds Nr. 3* wurde zum 01.04.2005 umbenannt in *INTER ImmoProfil*.

Anfang 2004 wurden die Investmentprozesse bei *iii-investments* stärker standardisiert. Ein Investmentkomitee wurde etabliert, um alle in den Investmentprozeß involvierten Abteilungen und Fachbereiche schon von Beginn an in den Immobilien-Akquisitionsprozeß einzubinden. Außerdem wurde ein neues Portfoliomanagementsystem implementiert, welches den gesamten Investmentprozeß bis hin zu einem möglichen Verkauf einer Immobilie begleitet. Der Einsatz dieses Systems ermöglicht umfangreiche Immobilienanalysen auf Mietvertrags-, Einzelobjekt- und Portfolioebene.

Investmentprozeß

Die Investmentprozesse für die beiden Publikumsfonds

- ✗ *EURO ImmoProfil* (kurz: EIP)
- ✗ *INTER ImmoProfil* (kurz: IIP)

sind identisch. Die folgenden Ausführungen gelten daher für beide Fonds, auf Unterschiede wird gegebenenfalls hingewiesen. Für beide Fonds ist jedoch jeweils ein Investmentprofil beigefügt (siehe Darstellungen auf den Seiten 13 und 14).

Aufgaben & Organisation In den Investmentprozeß sind folgende Fachabteilungen involviert:

- ✗ Grundstücksgeschäft
- ✗ Research
- ✗ Grundstücksverwaltung Inland
- ✗ Vermietung Inland
- ✗ Grundstücksverwaltung Ausland
- ✗ Bauwesen
- ✗ Recht (für steuerliche und rechtliche Fragestellungen)
- ✗ Portfolio Controlling

Die Gesamtverantwortung für Objektkäufe und -verkäufe liegt bei der Gesamtgeschäftsführung, fachlich zuständiger Geschäftsführer ist Jost Wanninger. Bei Entscheidungen über Investitionen mit einem Umfang ab EUR 50 Mio. muß der Aufsichtsrat hinzugezogen werden.

Darüber hinaus werden von den einzelnen Fachabteilungen bei Bedarf externe Partner (beispielsweise Property Manager, Rechts- und Steuerberater oder technische Berater) hinzugezogen. Das eigene Research nutzt für seine Analysen auch externe Quellen, wie beispielsweise Marktberichte großer, international tätiger Maklerhäuser, amtliche Statistiken oder Researchergebnisse der *HVB Group*.

Für die Organisation und Abwicklung der Objektkäufe und -verkäufe ist die Abteilung *Grundstücksgeschäft* verantwortlich.

Das Management eines Teils der Liquiditätsreserven erfolgt in Form eines Wertpapier-Spezialfonds und wurde an die Schwestergesellschaft *Activest* ausgelagert. Für die sonstigen Liquiditätsanlagen sind die Mitarbeiter im Fachbereich *Liquiditätsmanagement* verantwortlich. Der Einsatz von derivativen Instrumenten ist möglich; zu Absicherungszwecken werden Devisentermingeschäfte durchgeführt. Darüber hinaus können gemäß den besonderen Vertragsbedingungen Swaps, Optionen, Futures, etc. eingesetzt werden.

Philosophie Oberste Zielsetzung im Rahmen der Investmentphilosophie ist die Sicherstellung einer nachhaltigen, marktgerechten Performance bei überschaubarem Risiko. Investitionen werden dabei primär unter Cashflow-Aspekten getätigt, d. h. sowohl nachhaltige Mieterträge als auch eine gute Drittverwendungsmöglichkeit des jeweiligen Objektes müssen sichergestellt sein. Dabei wird darauf abgezielt, unter Berücksichtigung von Marktzyklen und Unterstützung durch ein aktives EDV-Portfoliomanagementsystem die durchschnittliche Haltedauer der Immobilien zu optimieren und damit deren Ertrag zu maximieren.

Unterschiede in der Philosophie zeigen die beiden Fonds hauptsächlich hinsichtlich des Risikos und des Anlageuniversums. Der eher sicherheitsorientierte EIP tätigt ausschließlich Investitionen in EURO-Ländern (80% in Deutschland). Der IIP hingegen ist als wachstumsorientiert zu bezeichnen. Es wurde ein Renditeziel von mindestens 4% p.a. festgelegt. Es können bis zu 20% des Sondervermögens außerhalb der EURO-Währungszone (bis zu 10% in Nordamerika) angelegt werden. 40% des Sondervermögens sind auf Deutschland beschränkt. Entstehende Währungsrisiken werden zu 100% abgesichert. Es ist eine Negativliste definiert. So erfolgen keine Investments in Objekte mit Sexshops, Bars, etc. Bei der Auswahl der Immobilien legt das Fondsmanagement – neben der Bauqualität – beispielsweise auf folgende Kriterien wert: Flexibilität, Drittverwendungsfähigkeit, Teilbarkeit, Mietermix und Mieterbonität. Bei Projekten sollte ein Vorvermietungsstand von ca. 80% vorhanden sein und die Fertigstellung unmittelbar bevorstehen.

Strategische Entscheidungen Für die beiden Fonds EIP und IIP existieren spezifische Ziele und Anlagerestriktionen, die von der Geschäftsführung gemeinsam mit dem Aufsichtsrat definiert wurden. Ergebnis ist jeweils eine Anla-

gestrategie, die halbjährlich überprüft und gegebenenfalls adjustiert wird. Hierbei wird die Geschäftsführung vom eigenen Research sowie allen anderen in den Investmentprozeß involvierten Abteilungen unterstützt. Die Anlagestrategie wird jährlich vom Aufsichtsrat überprüft und bestätigt.

Portfoliokonstruktion Auf Basis der Anlagestrategie wird für jeden Fonds eine Soll-Portfoliostuktur – sowohl nach Ländern als auch nach Nutzungsarten – erarbeitet. Zur optimalen Portfoliozusammenstellung untersucht das Research einerseits die Entwicklungen (Korrelationen) von Konjunkturzyklen, Immobilienrenditen, Leerständen, Spitzenmieten, etc. der in Frage kommenden Investitionsländer, Standorte und Nutzungsarten, um entsprechende Diversifikationspotenziale zu identifizieren und Klumpenrisiken zu vermeiden. Hierbei werden umfangreiche Analysen der für das Fondsmanagement grundsätzlich in Frage kommenden Investitionsländer und Nutzungsarten durchgeführt. Grundlagen sind volkswirtschaftliche Analysen (BIP, Inflation, Staatshaushalt, Währungen, Steuern, Zinsen) sowie immobilienmarktspezifische Kennzahlen (Renditen, Marktgröße, Liquidität, Transparenz) der Länder. Daneben spielt die Einschätzung der Rentabilität von Immobilieninvestments unter Berücksichtigung der steuer- und rechtlichen Rahmenbedingungen eine entscheidende Rolle. Die Ergebnisse aus diesen Analysen führen zu einer „Prioritätenliste“ hinsichtlich der zukünftigen Investitionstätigkeit.

Assetauswahl Aufbauend auf seiner Soll-Portfoliostuktur werden Objektvorschläge für jeden Fonds anhand diverser Kriterien (z. B. Kompatibilität mit der definierten Anlagestrategie, Auswirkung auf den angestrebten Cash Flow) einem Screening unterzogen und im wöchentlich tagenden Investmentkomitee diskutiert, zu dem neben der Geschäftsführung auch die Leiter der Abteilungen *Grundstücksgeschäft*, *Grundstücksverwaltung Inland*, *Grundstücksvermietung*, *Grundstücksverwaltung Ausland*, *Bauwesen*, *Research*, *Recht* sowie *Spezialfonds Asset Management* gehören. Der Fachbereich Research berichtet über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern bzw. an den jeweiligen Standorten. Darüber hinaus werden die Investitionsvorhaben vor einer Ankaufsentscheidung mit EDV-Unterstützung – sowohl auf Objekt- als auch auf Fondsebene – kalkuliert und geprüft. Nach einem positiven Votum im Investmentkomitee wird der rechtliche, steuerliche und technische Due-Diligence-Prozeß eingeleitet. Diese Prüfung erfolgt bei Inlandserwerben in der Regel durch interne Fachabteilungen, bei Auslandserwerben werden bei Bedarf entsprechende Fachleute vor Ort beauftragt. Parallel dazu wird ein – von *iii-investments* bestellter und von der BaFin bestätigter – unabhängiger Sachverständigenausschuß gemäß den gesetzlichen Vorschriften damit beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Die Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien erfolgt nach dem Ertragswertverfahren. Ausgangspunkt ist der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag, der sich aus dem Rohertrag (nachhaltig zu erzielende Mieteinnahmen) abzüglich der Bewirtschaftungskosten errechnet. Beim Er-

werb von Auslandsobjekten wird der Entscheidungsprozeß fallweise durch die Einholung einer zweiten Meinung unterstützt. Diese Bewertung erfolgt durch Immobilien-Beratungsgesellschaften vor Ort mit entsprechenden immobilienwirtschaftlichen Erfahrungen und Qualifikationen. Die Ankaufsentscheidung trifft nach Abschluß aller Prüfungsverfahren und Beratung im Investmentkomitee die Geschäftsleitung, bei Volumen ab EUR 50 Mio. muß auch der Aufsichtsrat genehmigen.

An- und Verkauf von Immobilien Die Vorbereitung und Durchführung von Grundstücksankäufen obliegt der Abteilung *Grundstücksgeschäft*, die dabei in allen Prozeßschritten von den jeweils relevanten internen Abteilungen und externen Partnern unterstützt wird.

Bestätigt der Verkehrswert den geforderten Kaufpreis der Immobilie und wurde außerdem die Due Dilligence mit positivem Ergebnis abgeschlossen, werden in Verhandlungen mit dem Verkäufer und/oder dem Makler unter Hinzuziehung von Juristen die Kaufbedingungen für das Objekt festgelegt. Die Ergebnisse der Prüfungen und Verhandlungen finden dann im Kaufvertrag Berücksichtigung. Nach der notariellen Beurkundung gibt die Abteilung *Grundstücksgeschäft* den Fachabteilungen unverzüglich alle wesentlichen Daten und Unterlagen des Objekterwerbs bekannt und begleitet den Implementierungsprozess auch weiterhin organisatorisch (z. B. durch Mitarbeiterinformationen, Weitergabe von Unterlagen wie beispielsweise Miet- und Wartungsverträge).

Während des Ankaufsprozesses stimmt die Abteilung *Grundstücksgeschäft* mit dem Fachbereich *Finanzierung* und der Abteilung *Rechnungswesen* die Bereitstellung der finanziellen Mittel ab. Nach notarieller Beurkundung eines Objektes schafft und kontrolliert das *Grundstücksgeschäft* die Kaufpreiszahlungsvoraussetzungen und gibt Anweisungen, die Zahlungen durchzuführen.

Mit Unterstützung eines aktiven EDV-Portfoliomanagementsystems wird schon beim Kauf einer Immobilie auf Basis von Szenario-Annahmen ihre durchschnittliche Haltdauer optimiert und damit der unter den getroffenen Annahmen maximale Ertrag bestimmt. Durch Simulationsrechnung können damit frühzeitig Immobilien zum Verkauf identifiziert werden. Das System errechnet hierbei die Auswirkung eines Desinvestments auf die Gesamtperformance des Fonds.

Im Rahmen des Researchprozesses werden die Immobilienmärkte auch hinsichtlich Verkaufsmöglichkeiten laufend untersucht. Die Abteilung *Grundstücksgeschäft* diskutiert potentielle Verkäufe im Rahmen des Investmentkomitees und erstellt entsprechende Verkaufsvorschläge für die Geschäftsleitung. Verkäufe und deren finanzielle Auswirkungen auf das Gesamtportfolio werden durch das Portfoliomanagementsystem simuliert. Im übrigen erfolgt der Verkaufsprozeß im wesentlichen analog zum Erwerbsprozeß.

Fremdfinanzierung Für beide Fonds ist eine Fremdfinanzierung möglich (gemäß den besonderen Vertragsbedingungen für den EIP bis 35%, für den IIP bis 50% der

Verkehrswerte der Immobilien). Geprüft werden die steuerlichen Rahmenbedingungen im Investitionsland und die Auswirkungen auf den Fonds. Die Entscheidung über eine Fremdfinanzierung und ihre Höhe trifft die Geschäftsleitung auf Vorschlag des Fachbereiches *Finanzierung*, der hierfür Input aus den Abteilungen *Grundstücksgeschäft* und *Rechnungswesen* bekommt.

Investmentrichtlinien Gesetzliche und interne Anlagerestriktionen spiegeln sich im Anforderungsprofil der Fonds wider. Eingehende Angebote werden vorgeprüft, aber auch in der Erwerbsphase werden interne Prüfungen durchgeführt. Im Zweifelsfall wird ein Rechtsgutachten in Abstimmung mit der Rechtsabteilung eingeholt.

Risikomanagement Zur Überwachung der Risiken aus Immobilienanlagen und dem Liquiditätsportfolio existiert bei *iii-investments* die eigenständige Abteilung *Revision / Risk Controlling* mit insgesamt vier Mitarbeitern. Im Dezember 2001 wurde im Rahmen der Implementierung eines Risikofrüherkennungssystems eine Risikoinventur durchgeführt. Dabei wurden die wesentlichen Risiken bei der Verwaltung der Sondervermögen herausgearbeitet, Bereichsverantwortlichen zugeordnet und Instrumentarien zur Früherkennung benannt. Im Risikokatalog sind u. a. auch Risiken – bezogen auf den Investmentprozeß – enthalten. Zur Steuerung dieser Risiken wurden Risikoindikatoren definiert und mit Eintrittswahrscheinlichkeiten sowie möglichen Schadenshöhen versehen. Auf dieser Basis erfolgen vierteljährliche Risikobewertungen, die in Meldeblättern dokumentiert (Risikoberichterstattung) und durch den Risikomanager in einem Quartalsbericht an die Geschäftsführung zusammengefasst werden. Darin enthalten sind gleichfalls vordefinierte Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Ausschaltung auftretender Risikofaktoren.

Der Fachbereich *Portfolio Controlling* leistet zur Überwachung der Investmentrisiken darüber hinaus Unterstützung durch den Einsatz des Portfoliomanagementsystems *smart-DEVELOPER*. Die weiteren Aktivitäten zur Überwachung umfassen:

- ✗ Auswertung des Planungswesens (Soll/Ist-Vergleiche) und detaillierter Statistiken, vor allem hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Liegenschaften (inkl. der Erlös- und Kostensituation) mit Hilfe des Portfoliomanagementsystems
- ✗ jährliche Bewertung sämtlicher Liegenschaften in den Fonds durch den Sachverständigenausschuß
- ✗ Analyse externer Beobachtungsbereiche sowie der Entwicklung der Konjunktur, des Kapital-, Immobilien- und Devisenmarktes
- ✗ Vermeidung von Leerständen durch frühzeitige Analysen der Restlaufzeiten von Mietverträgen und durch die möglichst vorzeitige Verlängerung bestehender Mietverhältnisse

Für das Monitoring der Risiken im Bereich Liquiditätsanlagen ist der Fachbereich *Liquiditätsmanagement* verantwort-

lich. Dies geschieht durch die Überwachung

- ✗ des Anteilabsatzes
- ✗ der Fondsliquidität (Kredite, freie Liquidität)
- ✗ der eingegangenen Währungspositionen durch Streßtests

Außerdem finden wöchentliche Geschäftsführungssitzungen sowie Sitzungen des Investmentkomitees statt, in denen Planungen, Geschäftsabläufe und allgemeine aktuelle Geschehnisse besprochen werden.

Tabelle 2: Analysemethoden (Offene Immobilienfonds)

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

Relevanz: 1 = sehr wichtig, 5 = nicht wichtig

Research *iii-investments* betreibt in erster Linie Sekundärresearch. In einem eigenen Fachbereich wertet ein Mitarbeiter volkswirtschaftliche Daten sowie allgemeine und speziell angeforderte Immobilienmarktberichte aus, um strategische Entscheidungsvorlagen in Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Kollegen in den Fachabteilungen zu formulieren. Der Research-Prozeß ist top-down ausgelegt. Ausgangspunkt sind Länderanalysen, die sowohl Immobilienmarktdaten als auch volkswirtschaftliche und ökonomische Rahmenbedingungen berücksichtigen. Im zweiten Schritt erfolgt eine umfangreiche Analyse der in Frage kommenden Makrostandorte hinsichtlich Wirtschaftslage und aktueller bzw. zukünftiger Entwicklung des Immobilienmarktes. Darauf aufbauend werden unterschiedliche Entwicklungen von Konjunkturzyklen, Immobilienrenditen, Leerständen und Spitzenmieten prognostiziert und bei der Formulierung der Portfoliostrategien berücksichtigt. Daneben werden bei Bedarf tiefergehende Makrostandortanalysen unter Berücksichtigung der jeweiligen Mikrostandorte

im Rahmen des Objektkaufs durchgeführt. Analysen hinsichtlich verschiedener Nutzungsarten runden das Researchspektrum ab.

Der Daten-Input für die jeweiligen Analyseverfahren (Primärresearch) kommt dabei u. a. vom Mutterkonzern *HVB Group* in München (volkswirtschaftliche Zahlen). Weitere Daten werden von externen Anbietern bezogen, mit denen *iii-investments* entsprechende Verträge abgeschlossen hat.

Kommentar:

- Die interne Struktur von *iii-investments* sowie einige Prozesse wurden im Jahr 2004 reorganisiert, Aufgaben und Zuständigkeiten sind klar definiert. Außerdem wurde ein umfangreiches Portfoliomanagementsystem implementiert, welches seine volle Funktionalität aber bislang noch nicht erreicht hat.
- Alle eingehenden Angebote werden geprüft und im Investmentkomitee vorgestellt. Sämtliche Angebote werden in einem proprietären Softwaretool zur Angebotsverwaltung archiviert. Dadurch wird eine lückenlose Angebotshistorie gewährleistet.
- Die Auswahl von Immobilien folgt einem strukturierten Prozeß unter Einbindung des gesamten Immobilien-Know-hows von *iii-investments*. Im wöchentlich tagenden Investmentkomitee wird die Zusammenarbeit aller involvierten Fachabteilungen koordiniert. Investmententscheidungen werden von den Geschäftsführern gemeinsam getroffen.
- Mit Hilfe des Portfoliomanagementsystems werden neben Ex-ante-Szenarioanalysen (sowohl hinsichtlich Objektan- wie auch -verkäufen) zahlreiche Auswertungen und Analysen erstellt, die anderen Abteilungen sowie der Geschäftsführung als Informationsbasis dienen.
- *iii-investments* verfügt über ein detailliertes Risikomanagement mit integriertem Früherkennungssystem.
- Das ursprünglich von verschiedenen Abteilungen betriebene Research wurde im Oktober 2004 in einem Fachbereich gebündelt. Hier werden Länder- und Makrostandort-Analysen erstellt, die als Grundlage für strategische Investmententscheidungen dienen. Die Ressourcen in diesem Fachbereich sind jedoch noch ausbaufähig.

- Derzeit führt *iii-investments* keine eigenen Projektentwicklungen durch.
- Die IT-Infrastruktur wird auch externen Gesellschaften zur Verfügung gestellt.

Objektmanagement

Das Objektmanagement wird von *iii-investments* – neben dem An- und Verkauf von Immobilien – als weiteres Kerngeschäft angesehen. Zielsetzung ist, die Gesamtpformance der Fonds durch die optimale Instandhaltung einer Immobilie, eine hohe Vermietungsquote und eine effiziente Verwaltung entscheidend zu beeinflussen. Neue Mietverträge werden hinsichtlich ihrer Rentabilität überprüft.

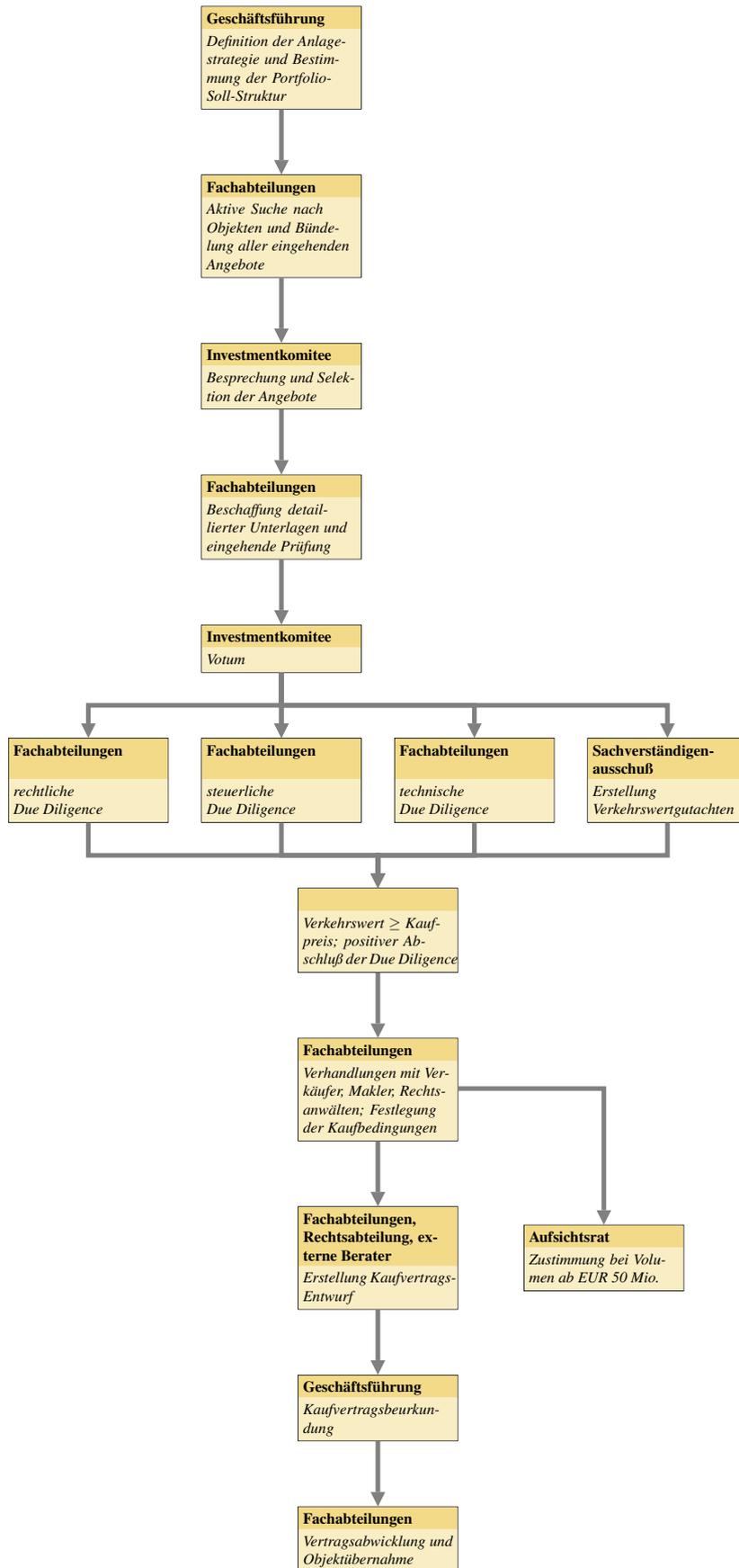
Bei Immobilien in Deutschland wird die – sowohl technische als auch kaufmännische – Objektverwaltung in der Regel intern durchgeführt. Zuständig hierfür sind die Abteilungen *Grundstücksverwaltung Inland*, *Vermietung Inland* sowie *Bauwesen*. Hinzu kommen eigene Haustechniker und Hausmeister vor Ort, die sich ständig um die Objektoptimierung kümmern.

Im Ausland arbeitet *iii-investments* mit lokalen Property Managern zusammen. Dabei sind die Kompetenzen und Handlungsspielräume klar festgelegt. Die Auswahl der Partner sowie die Steuerung, Koordination und Kontrolle erfolgt intern durch die Abteilung *Grundstücksverwaltung Ausland*. Für Transparenz im Rahmen der Objektmanagement-Abläufe sorgt ein SAP-Hausverwaltungsmodul.

Kommentar:

- *iii-investments* verfügt im Inland über umfangreiche Objektmanagement-Ressourcen, die sich auf die Bereiche Vermietung, Verwaltung und Bauwesen aufteilen. Die Zuständigkeiten sind dabei klar geregelt. Die Ressourcen für das Objektmanagement im Ausland sind noch ausbaufähig.
- Mitarbeiter mit spezifischem Know-how (Architekten, Ingenieure) stellen eine qualitativ hochwertige Betreuung der Objekte – auch im technischen Bereich – sicher.
- *iii-investments* führt Verhandlungen mit Versorgern für gesamte Objekte und erwirkt so – beispielsweise durch Energie-Contracting – Kostenvorteile auch im Sinne der Mieter.

Abbildung 3: Prozeß (Offene Immobilienfonds)



Investmentprofil	EURO ImmoProfil (EIP)
Anlageschwerpunkte	Euroland
Involvierte Einheit(en)	Alle Unternehmensbereiche (mit Ausnahme der Spezialfondsbereiche, s. Abbildung 2 auf Seite 7) sowie Aufsichtsrat

Verantwortung (Immobilien)	<i>Name</i>	<i>Position seit</i>	<i>in der RP seit</i>
CIO	Reinhard Mattern	04/2004	2003
	Bernd Schöffel	10/2004	2004
	Jost Wanninger	11/2003	2003
Prozeß-/Teamverantwortung	Reinhard Mattern	04/2004	2003
	Bernd Schöffel	10/2004	2004
	Jost Wanninger	11/2003	2003
Stellvertretung	gegenseitig	–	–

Investmentprozeß	
Anwendung seit	1965 *
letzte signifikante Änderung	01/2004 *
Benchmark vorhanden	DIX

Investmenthorizont	
strategisch	36 M
taktisch	12 M
Portfolio-Rebalancing	nein

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	nein *
... Leerverkäufe	nein

Investment Professionals	<i>Anzahl/Jahre</i>
insgesamt (RP)	12 ***
... Portfoliomanager	11
... Analysten	1
... mit Hochschulabschluß	10
... mit Immobilienökonom etc.	0
<i>Team</i>	
... Ø Alter	46
... Ø Investmenterfahrung	16
... Ø Zugehörigkeit zur RP	11
sonstige Ressourcen	nein

Verwaltetes Vermögen	<i># Portfolios</i>	<i>AUM (EUR m)</i>
insgesamt	1	2465
... dedicated	0	0
... pooled	1	2465
... managed	0	0
... für Dritte verwaltet	0	0
... in PPS-Composites enthalten	0	0

Ziele	
<i>Performance</i>	
... absolut	marktgerecht
... relativ zu Benchmark	> BM
... relativ zu Peergroup	nein
... sonstige	nein
<i>Risiko</i>	
... Volatilität	0,6%–1,0%
... Tracking Error	nein
... Beta	nein
... Drawdown	nein
... Value at Risk	nein
... sonstige	nein
<i>Risikoadjustierte Performance</i>	
... Sharpe Ratio	nein
... Information Ratio	nein
... sonstige	nein
<i>Charakteristik</i>	
... Investitionsgrad	51%–135%
... Kassenhaltung	5%–49%
... Leverage	0%–35%
... Titelzahl	nein
... Gewicht einzelner Titel	gem. InvG
... sonstige	nein

Dokumentation	
Marketingpräsentation	ja
Arbeitsanweisungen	ja
sonstige	ja *

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

Stichtag: 31.03.2005

* Erläuterungen siehe Text
 ** Ø-Werte über die letzten 5 Jahre
 *** Einkäufer Immobilien, Abteilungsleiter von Research, Portfoliocontrolling, Immobilienmanagement, Recht, SF-Asset Management

Investmentprofil	INTER ImmoProfil (IIP)
Anlageschwerpunkte	Europa
Involvierte Einheit(en)	Alle Unternehmensbereiche (mit Ausnahme der Spezialfondsbereiche, s. Abbildung 2 auf Seite 7) sowie Aufsichtsrat

Verantwortung (Immobilien)	<i>Name</i>	<i>Position seit</i>	<i>in der RP seit</i>
CIO	Reinhard Mattern	04/2004	2003
	Bernd Schöffel	10/2004	2004
	Jost Wanninger	11/2003	2003
Prozeß-/Teamverantwortung	Reinhard Mattern	04/2004	2003
	Bernd Schöffel	10/2004	2004
	Jost Wanninger	11/2003	2003
Stellvertretung	gegenseitig	–	–

Investmentprozeß	
Anwendung seit	1998 *
letzte signifikante Änderung	01/2004 *
Benchmark vorhanden	DIX

Investmenthorizont	
strategisch	36 M
taktisch	12 M
Portfolio-Rebalancing	nein

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	nein *
... Leerverkäufe	nein

Investment Professionals	<i>Anzahl/Jahre</i>
insgesamt (RP)	12 ***
... Portfoliomanager	11
... Analysten	1
... mit Hochschulabschluß	10
... mit Immobilienökonom etc.	0
<i>Team</i>	
... Ø Alter	46
... Ø Investmenterfahrung	16
... Ø Zugehörigkeit zur RP	11
sonstige Ressourcen	nein

Verwaltetes Vermögen	<i># Portfolios</i>	<i>AUM (EUR m)</i>
insgesamt	1	1310
... dedicated	0	0
... pooled	1	1310
... managed	0	0
... für Dritte verwaltet	0	0
... in PPS-Composites enthalten	0	0

Ziele	
<i>Performance</i>	
... absolut	≥ 4%
... relativ zu Benchmark	> BM
... relativ zu Peergroup	nein
... sonstige	nein
<i>Risiko</i>	
... Volatilität	0.6%–1.0%
... Tracking Error	nein
... Beta	nein
... Drawdown	nein
... Value at Risk	nein
... sonstige	nein
<i>Risikoadjustierte Performance</i>	
... Sharpe Ratio	nein
... Information Ratio	nein
... sonstige	nein
<i>Charakteristik</i>	
... Investitionsgrad	51%–150%
... Kassenhaltung	5%–49%
... Leverage	0%–50%
... Titelzahl	nein
... Gewicht einzelner Titel	gem. InvG
... sonstige	nein

Dokumentation	
Marketingpräsentation	ja
Arbeitsanweisungen	ja
sonstige	ja *

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

Stichtag: 31.03.2005

* Erläuterungen siehe Text
 ** Ø-Werte über die letzten 5 Jahre
 *** Einkäufer Immobilien, Abteilungsleiter von Research, Portfoliocontrolling, Immobilienmanagement, Recht, SF-Asset Management

Team

Die in die Investmentprozesse involvierten Abteilungen und Personen sind für die beiden in diesem Rating betrachteten Fonds identisch.

Ausbildung & Erfahrung

Die drei Mitglieder der Geschäftsführung verfügen über umfangreiche Expertise in den Bereichen Immobilien, Vertrieb und Rechnungswesen/Steuern. Auch die Mitarbeiter in leitender Funktion haben langjährige, meist nationale Berufserfahrung, teilweise speziell im Immobilienbereich. Von neuen Mitarbeitern wird neben einer akademischen Ausbildung eine mehrjährige Erfahrung in vergleichbarer Tätigkeit erwartet.

Für fachspezifische Fortbildungen übernimmt *iii-investments* in manchen Fällen die Ausbildungs- und Prüfungskosten, teilweise werden die betreffenden Mitarbeiter auch durch Freistellung unterstützt. Eine Entscheidung erfolgt diesbezüglich jedoch immer einzelfallbezogen durch die Geschäftsführung.

Stabilität

Die Geschäftsführung hatte bis April 2004 zwei Mitglieder und wurde dann auf drei Personen erweitert. Ein Geschäftsführer schied im Jahr 2003 auf eigenen Wunsch aus dem Unternehmen aus, ein weiterer (Günther Hackeneis) wechselte zum 31.12.2004 in den Aufsichtsrat des Unternehmens. Aktuell sind Reinhard Mattern (seit April 2004), Bernd Schöfel (seit Oktober 2004) sowie Jost Wanninger (seit November 2003) Mitglieder der Geschäftsführung.

Die Mitarbeiteranzahl bei *iii-investments* war während der letzten Jahre konstant. Abgänge wurden in der Regel durch die gleiche Anzahl neuer Mitarbeiter ausgeglichen. Im Zuge von Um- oder Neustrukturierungen wurden neue Verantwortungsbereiche geschaffen, mit deren Leitung sowohl – zum Teil langjährige – Mitarbeiter aus dem Unternehmen als auch neue Mitarbeiter betraut wurden.

Vertretungen sind schriftlich fixiert, verbindliche Nachfolgeregelungen gibt es nicht.

Vergütungsmodell

Bei der Gehaltsfindung orientiert sich die Gesellschaft am Bankentarifvertrag. Die Festlegung der Gehälter erfolgt in der Regel innerhalb definierter Gehaltsgruppen. Die Gruppenzugehörigkeit eines Mitarbeiters bzw. die letztendliche Gehaltshöhe ist abhängig vom jeweiligen Aufgabengebiet. Über Gehaltserhöhungen entscheidet die Geschäftsführung nach Vorschlag des jeweiligen Abteilungsleiters.

Für Bonuszahlungen gibt die Geschäftsführung jeder Abteilung ein Budget vor. Die Verteilung des Budgets innerhalb einer Abteilung erfolgt durch den jeweiligen Abteilungsleiter auf Basis eines Zielvereinbarungssystems. Die Zielerreichung eines einzelnen Mitarbeiters wird in jährlichen Mitarbeitergesprächen besprochen. Die Investmentperformance findet in diesem Prozeß keine Berücksichtigung.

Kommentar:

- Die leitenden Mitarbeiter von *iii-investments* verfügen über – meist langjährige – immobilienpezifische Erfahrung, die in den meisten Fällen aber auf das Inland begrenzt ist.
- Die Mitglieder der Geschäftsführung gehören dem Unternehmen erst seit 2003 bzw. 2004 an.
- Die Investmentperformance wird bei der Ermittlung von Bonuszahlungen nicht berücksichtigt.

Qualitätsmanagement

Qualitätssicherung

Grundlage der Qualitätssicherung bei *iii-investments* ist ein schriftlich fixiertes Ordnungswesen, bestehend aus

- ✗ Organisationsbeschreibungen, die den Charakter einer unternehmensinternen Durchführungsverordnung haben und von der Geschäftsführung erlassen werden;
- ✗ Arbeitsanweisungen, die schriftlich fixierte Anweisungen der Abteilungsleiter für die jeweiligen Aufgabengebiete darstellen;
- ✗ Stellenbeschreibungen für jeden Mitarbeiter, welche die Tätigkeiten des Mitarbeiters definieren und auch Stellvertretungsregelungen enthalten.

Dieses Ordnungswesen wird laufend an Veränderungen im Unternehmen angepaßt, und es ist Gegenstand der Kontrolle und Prüfung im Rahmen eines internen Kontrollsystems sowie der internen Revision und der externen Abschlußprüfung. Das Vorgehen wurde mit der Konzernrevision abgestimmt. Im Rahmen ihrer Verantwortlichkeiten sind die einzelnen Abteilungen bzw. deren Leiter für die Qualitätssicherung zuständig. Die bereichsübergreifende Zuständigkeit für die Qualitätssicherung liegt bei der Geschäftsführung.

Die Einhaltung der Verhaltensregeln durch die Mitarbeiter – vor allem hinsichtlich Mitarbeitergeschäften – wird durch den Compliance-Beauftragten (Vermögensanlage) ständig überwacht. Darüber hinaus wurden spezielle Verhaltensvorschriften für Geschäfte im Immobilienbereich erlassen, deren Einhaltung vom Compliance-Beauftragten (Immobilien) geprüft wird.

Auf Portfolioebene sind diverse Prüfroutrinen und Berichte definiert. Neben täglicher Performancemessung erfolgt eine monatliche Überprüfung der Risikostruktur der Sondervermögen anhand qualitativer und quantitativer Kriterien. Der Liquiditätsstatus der Fonds (Kreditsummen, freie Liquidität) wird wöchentlich berechnet. Zur Überwachung der eingegangenen Währungspositionen werden Streßtests durchgeführt. Die Portfoliocharakteristik (Anlagevolumina, Länderallokationen, Nutzungsarten, Leerstandskennziffern, Restlaufzeiten der Verträge, Instandhaltungsbudgets, Regionalstrukturen und Bestandsübersichten, etc.) wird kontinuierlich einem Controlling unterzogen.

Die Qualität des internen und externen Research wird anhand des Portfoliomanagement-Systems gemessen und

überwacht. Dabei erfolgt ein laufender Vergleich zwischen Prognosedaten und den jeweiligen Ist-Daten.

Investment Controlling

Jedes Geschäft wird vor Ausführung mit Hilfe des Portfoliomanagementsystems simuliert und auf Kompatibilität mit gesetzlichen wie intern definierten Anlagerestriktionen überprüft. Verantwortlich hierfür ist die Abteilung *Grundstücksgeschäft* sowie die Geschäftsführung. Die Einhaltung gesetzlicher Restriktionen wird außerdem durch die interne Revision, die externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die Depotbank sowie die BaFin überprüft. Die Geschäftsführung erhält darüber hinaus regelmäßig – meist monatlich – Berichte, beispielsweise über offene Fremdwährungspositionen und das vorgenommene Hedging.

Die Vorgehensweise im Falle etwaiger aktiver Verstöße ist in den jeweiligen Organisationsbeschreibungen festgehalten. Eventuelle Meldepflichten, bzw. die Bereinigung von Verstößen wird einzelfallbezogen zwischen Geschäftsführung, Rechtsabteilung und Fachabteilung besprochen und – soweit gesetzliche oder vertragliche Grenzen verletzt wurden – unter Hinzuziehung der Aufsichtsbehörde, der Depotbank und des Abschlußprüfers gelöst.

Performancemessung

Die Performanceberechnung erfolgt durch den Fachbereich *Portfolio Controlling* (bezogen auf die Immobilienanlagen) und die Abteilung *Rechnungswesen*. Die Performancemessung der in Wertpapier-Spezialfonds angelegten Liquidität wird von der Konzernschwester *Activest* durchgeführt.

Im Rahmen der Performancemessung werden unter anderem folgende Berechnungen erstellt:

- ✗ Ranking der Wertentwicklung aller Offenen Immobilienfonds (nach BVI-Methode, „time weighted rate of re-

turn“) für die Zeiträume 1 Jahr, laufendes Jahr, laufender Monat (täglich)

- ✗ historische Performance aller Offenen Immobilienfonds für die Zeiträume 1 Monat, 3 Monate, laufendes Jahr, 1 Jahr, 3 Jahre, 5 Jahre, 10 Jahre, 15 Jahre, 20 Jahre, etc. sowie seit Auflage (monatlich)
- ✗ Analyse der Renditekomponenten (Attributionsanalyse) für das laufende Geschäftsjahr (Mietrendite, Bewertungsrendite, Währungsrendite, Liquiditätsrendite, etc.) nach In- und Ausland (monatlich)
- ✗ historische Renditen aller Einzelimmobilien nach Nettomietrendite, Bewertungsrendite und Gesamtrendite (jährlich)
- ✗ Analyse einzelner Immobilien (nach Land, Region, Nutzungsart, etc.) und Vergleich mit Branchendaten

Eine Zertifizierung nach einem anerkannten PPS-Standard erfolgte bisher nicht.

Kommentar:

- *Das Qualitätsmanagement erfolgt auf Basis definierter Geschäftsprozesse, die im Rahmen eines internen Kontrollsystems kontrolliert und geprüft werden. Darüber hinaus unterliegen diese Prozesse regelmäßigen Kontrollen durch die interne Revision und sind auch Gegenstand der externen Abschlußprüfung. Die Gesamtverantwortung für das Qualitätsmanagement tragen die Abteilungsleiter und die Geschäftsführung, eine organisatorisch eigenständige Abteilung für Qualitätsmanagement existiert nicht.*
- *Die Performancedaten von iii-investments sind nicht gemäß PPS zertifiziert.*

Index

- Activest, 8, 16
Assets under Management (AUM), 5, 13, 14
- BaFin, *siehe* Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Bauwesen, 9, 11
Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG (HVB), 5, 6, 8, 11
Bonfig, Dorothea, 7
Bundesverband Investment und Asset Management (BVI), 16
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), 9, 16
BVI, *siehe* Bundesverband Investment und Asset Management
- Chief Investment Officer (CIO), 13, 14
CIO, *siehe* Chief Investment Officer
- Eberl, Anton, 7
EIP, *siehe* EURO ImmoProfil
ERGO Versicherungsgruppe, 6
EURO ImmoProfil (EIP), 3–5, 8, 9, 13
- Finanzierung, 9, 10
- Grundstücksgeschäft, 8–10, 16
Grundstücksvermietung, 9
Grundstücksverwaltung Ausland, 9, 11
Grundstücksverwaltung Inland, 9, 11
- Haase, Roswitha, 7
Hackeneis, Günther, 15
Heiß, Manfred, 7
Herrmann, Stefan, 7
Hölzl, Felicitas, 7
Huber, Markus, 7
HVB, *siehe* Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG
- iii-Fonds Nr. 1, 8
iii-Fonds Nr. 2, 8
iii-Fonds Nr. 3, 8
iii-investments (iii), 1, 3–6, 8–11, 15, 16
- IIP, *siehe* INTER ImmoProfil
INTER ImmoProfil (IIP), 3–5, 8, 9, 14
- Kameter, Alfons, 7
Kapitalanlagegesellschaft (KAG), 5
Karl, Franz, 7
Knorr, Gerhard, 7
Kollmannsberger, Heinz, 7
- Liquiditätsmanagement, 8, 10
Lutze, Jürgen, 7
- Mattern, Reinhard, 7, 13–15
- Orman, Cemalettin, 7
- Performance Presentation Standards (PPS), 13, 14, 16
Portfolio Controlling, 10, 16
PPS, *siehe* Performance Presentation Standards
Purger, Christian, 7
- Rechnungswesen, 9, 10, 16
Recht, 9
Research, 9
Revision / Risk Controlling, 10
- Schadtle, Torsten, 7
Schöffel, Bernd, 7, 13–15
Scholl, Wolfgang, 7
Schröppel, Michael, 7
smartDEVELOPER, 10
Spezialfonds Asset Management, 9
Steinhage, Detlef, 7
- Value at Risk (VaR), 13, 14
Vermietung Inland, 11
VICTORIA Lebensversicherung AG, 5, 6
- Wachter, Holger, 7
Wanninger, Jost, 7, 8, 13–15
- Zeitler, Alfred, 7