

# Erste Adresse.

Unsere Masterfonds für Sparkassen.

**„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.

# ... meistern wir gemeinsam!

## ... lösen wir für Sie mit unserem Masterfondsangebot.

Machen Sie keine Kompromisse, wenn es um ein solides Fundament für Ihre Immobilienanlagen geht. Mit weit über 270 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.

Ihre Herausforderungen.	Ihre Risiken.		Unsere Lösung.	Umfassender Service.
Bewertung und Bilanzierung jedes einzelnen Fonds.	Bewertungsrisiken. Keine Möglichkeit der Bildung von Reserven.		<b>Bilanzierung und Bewertung</b>  Bündelung aller Zielfonds in einem Immobilien-Masterfonds.	Bewertung und Bilanzierung in einer juristischen Einheit mit der Möglichkeit zur Bildung von Bewertungsreserven.
Fondsausschüttungen fallen über das Jahr verteilt an. Unterschiedliche Steuermitteilungen.	Keine Steuerungsmöglichkeit von Ausschüttungen nach Höhe und Zeitpunkt.		<b>Ausschüttungen und steuerliche Daten</b>  Steuerung der Ertragsausschüttung hinsichtlich Höhe und Zeitpunkt. Eine einheitliche Steuermitteilung.*	Nur eine konsolidierte Ertragsabrechnung mit allen steuerlichen Daten und ein testierter Jahresabschluss.
Fondsübergreifende Steuerung des Portfolios auf Basis immobilienpezifischer Kennzahlen.	Da oftmals keine konsistenten Sets von Kennzahlen verfügbar sind, ist eine effiziente Steuerung schwierig.		<b>Immobilienpezifische Kennzahlen</b>  Detailliertes, immobilienpezifisches Reporting mit allen aufsichtsrechtlichen, relevanten Kennzahlen.	Steuerung des Portfolios anhand verlässlicher Kennzahlen. Erfüllung aller aufsichtsrechtlichen Anforderungen.
Korrekte Bereitstellung von Daten (Großkreditmeldung, KSA-Risikogewicht, Fremdwährungen, CVA, EK-Abzug, antizyklischer Kapitalpuffer etc.).	Aufwändige permanente Überwachung, manuelle Prüfungen und Aufbereitungen zur Weitergabe.		<b>Aufsichtsrechtliche Kennzahlen</b>  Bündelung aller Zielfonds in einem Immobilien-Masterfonds.	Konsolidiertes und qualitätsgesichertes Reporting erfüllt alle aufsichtsrechtlichen Anforderungen.
Vertragsprüfung bei allen Engagements.	Rechtliche Risiken bei allen Einzelverträgen, insbesondere bei gesetzlichen Änderungen.		<b>Vertragsmanagement</b>  Deka Investment ist zentraler Vertragspartner für alle Zielfonds.	Nur noch ein zentraler Vertragspartner für alle Engagements. Minimierung von rechtlichen Risiken und Ressourcenaufwand.
Management von Zeichnungen, Kapitalabrufen, Rückführungen und Besuch von Anlageausschusssitzungen.	Fehlende Ressourcen für kompetente Interessenvertretung und Durchsetzung.		<b>Operatives Geschäft</b>  Deka Investment übernimmt alle Kapitalmaßnahmen und Interessenvertretungen.	Minimierung von operativen Risiken und Ressourcenaufwand.
Konsistente Risikomessung mit geeigneten Modellen.	Interne Risikomodelle oft nicht für Immobilienfonds nutzbar. Risiko einer Feststellung durch Aufsichtsbehörden.		<b>Risikomessung</b>  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.
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>  Master-/Dachfonds übt die Immobilien-Transparenzoption für inländische Immobilienerträge (§ 33 Abs. 2 InvStG) nicht aus.*	GewSt-Befreiung auf Ebene des Anlegers für inländische Immobilienerträge nach § 42 Abs. 5 i.V.m. § 45 InvStG.*



**Matthias Kowallik**  
Leiter Sparkassen & Finanzinstitute  
  
Telefon: (0 69) 71 47 - 82 45  
Matthias.Kowallik@deka.de



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

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

Diese Unterlage/Inhalte wurden zu Werbezwecken erstellt. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Deka Investmentfonds sind die jeweiligen Basisinformationsblätter, die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jeweiligen Berichte, die Sie in deutscher Sprache bei Ihrer Sparkasse oder der Dekabank Deutsche Girozentrale, 60625 Frankfurt und unter deka.de erhalten. Bitte lesen Sie diese, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache inklusive weiterer Informationen zu Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung erhalten Sie auf [deka.de/beschwerdemanagement](https://deka.de/beschwerdemanagement). Die Verwaltungsgesellschaft des Investmentfonds kann jederzeit beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.



**Dekabank**  
**Deutsche Girozentrale**  
Große Gallusstraße 14  
60315 Frankfurt am Main  
Postfach 11 05 23  
60040 Frankfurt am Main

[deka-institutionell.de](https://deka-institutionell.de)

