

Jahresbericht
zum 31. März 2019.
WestInvest InterSelect

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments

Hinweise

Für das Sondervermögen WestInvest InterSelect gilt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als gesetzliche Grundlage.

Zu den Grundlagen der Immobilienbewertung ist festzuhalten, dass nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für die Immobilien der Sondervermögen zu jedem Bewertungsstichtag jeweils zwei Verkehrswertgutachten einzuholen sind.

Der ausgewiesene Verkehrswert entspricht dem arithmetischen Mittelwert der Verkehrswerte aus beiden Verkehrswertgutachten der Immobilie. Alle anderen Angaben erfolgen aus dem Verkehrswertgutachten, dessen Verkehrswert näher am Mittelwert der Verkehrswerte aus den beiden vorherigen Verkehrswertgutachten bzw. dem vorherigen Verkehrswert liegt.

Im Immobilienverzeichnis werden bei den Verkehrswerten neben dem arithmetischen Mittelwert zudem beide Gutachtenverkehrswerte ausgewiesen. Gleichfalls im Immobilienverzeichnis erfolgt der Ausweis beider Gutachtenwerte zu den Kriterien „Restnutzungsdauer in Jahren“ und „Marktübliche Miete“.

Die aktuelle Fassung des Verkaufsprospektes WestInvest InterSelect (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über www.deka.de verfügbar.

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende Juni 2020. Nach dem 30. September 2019 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es, insbesondere durch die jeweiligen aktuellen ökonomischen und politischen Rahmendaten, zu veränderten Bedingungen in der Zukunft kommen kann. Dies kann zu Abweichungen gegenüber aktuell prognostizierten Entwicklungen führen.

Dieser Bericht enthält folgende Gliederung: Die Vermögensübersicht wird als zusammengefasste Vermögensaufstellung verstanden, die in den dann folgenden Teilen I bis III detaillierter ausgeführt wird. In diesem Zusammenhang enthält das Immobilienverzeichnis als Teil I in komprimierter Form alle Daten, die auf Objektebene veröffentlicht werden, in einem Verzeichnis. Dazu sind immer auf je zwei Doppelseiten alle Einzelkriterien zu einem bestimmten Objekt aufgeführt.

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von \pm einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Prozentwerte in Tabellen und Grafiken sind gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) auftreten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufwärtstrend hält an. Offene Immobilienfonds haben nun schon seit einigen Jahren ihren Weg zurück ins Anlegerherz gefunden. Keine andere Fondskategorie schaffte es 2018, mehr Neugeschäft anzuziehen als im Jahr zuvor. Insgesamt beliefen sich die Nettozuflüsse nach Angaben des deutschen Fondsverbands BVI auf 6,4 Milliarden Euro. Ende 2015 waren insgesamt 83,7 Milliarden Euro in Immobilienfonds dieser Anlagekategorie investiert. Mittlerweile erreicht das Fondsvolumen den Rekordwert von rund 101 Milliarden Euro (Stand Ende März 2019) und liegt erstmals in der Historie Offener Immobilienfonds über der 100 Milliarden-Euro-Schwelle. Allein seit Ende 2017 kletterte das verwaltete Vermögen um mehr als 10 % nach oben.

Die Beliebtheit kommt nicht von ungefähr: Die Fonds zeigen sehr nachhaltig solide Renditen. Diese Stabilität überzeugt die Anleger. Wir investieren in Gewerbeimmobilien wie Bürohäuser, Einkaufszentren, Logistik- und Hotelgebäude an verschiedenen Standorten. Im Mittelpunkt stehen dabei Gebäude in international gut nachgefragten Städten, die auch bei schwierigerem wirtschaftlichem Umfeld gut vermietbar sind.

Der WestInvest InterSelect gehört dabei zu den festen Investmentbausteinen vieler gut diversifizierter Anleger in Deutschland. Im Fondsgeschäftsjahr 2018/2019 erhöhte sich die Rendite auf 3,2 %*.

Ein Ende des Trends lässt sich bislang nicht absehen, obwohl die mit Immobilien um Investorengelder konkurrierenden Aktien- und Rentenmärkte nach der Achterbahnfahrt des Vorjahres sich derzeit kontinuierlich erholen haben. Und man kann offen sagen, dass in zyklisch reifen Immobilienmärkten die Risiken steigen. Die hohe Verfügbarkeit von Kapital darf also nicht dazu führen, Märkte zu betreten, auf denen man sich nicht auskennt, oder unverhältnismäßige Preise zu zahlen.

Eine begrenzte Ausgabe von neuen Anteilscheinen dient dabei auch Deka Immobilien dem Zweck, einen Kaufdruck für unsere Fondsmanager zu vermeiden, da eine große Barposition bei den herrschenden Niedrigzinsen die Rendite schmälert. Die Steuerung der Liquidität ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe: Sie sollte immer so hoch sein, dass alle Rückgabeverlangen bedient werden können. Ist sie hingegen zu hoch, verwässert sie die Performance bei derzeitigem Umfeld.



Geschäftsführung WestInvest GmbH: Torsten Knapmeyer, Mark Wolter, Ulrich Bäcker, Burkhard Dallosch

So gehen wir seit Jahren bewährt den Weg einer grundsätzlichen Kontingentierung für frisches Kapital als Zufluss in unsere Offenen Immobilienfonds für Privatanleger. Eben nur so viel wird geplant und angenommen, wie wir realistisch auf den Immobilienmärkten in lukrative Investments umsetzen können. Dazu legen wir jährlich mit unseren exklusiven Vertriebspartnern, den Sparkassen, und je nach Lage auf den Immobilienmärkten die maximale Menge neuer Liquidität fest. Aufgrund der auch 2019 hohen Nachfrage sind die vereinbarten Kontingente für dieses Jahr bereits frühzeitig weitgehend erschöpft. Privatanleger können aber in jedem Fall über regelmäßige Sparpläne weiter in die Fonds investieren. Neben der Erzielung einer vergleichsweise lukrativen Rendite fällt dabei die Volatilität bemerkenswert niedrig aus.

Offene Immobilienfonds sind für langfristig orientierte Anleger stets eine sinnvolle Anlageform für den privaten Vermögensaufbau. Dies gilt im Umfeld niedriger Zinsen und volatiler Märkte mehr denn je. Die hohe Nachfrage bestätigt dies, und auch die Neuregulierung des Segments durch rechtliche Vorgaben haben Impulse mit der Mindesthalte- und Kündigungsfrist gesetzt.

Wir erwarten, dass die Nachfrage in dieser Produktklasse vorerst nicht nachlassen wird, bevor das Zinsniveau spürbar ansteigt und alternative Anlagen wie Rentenpapiere wieder auskömmliche Renditen ermöglichen. Das sehr gute Marktumfeld und die hohe Immobiliennachfrage spiegeln sich auch in den hohen Vermietungsquoten der Offenen Immobilienfonds wider.

Die Vermietungsquoten in den Immobilienportfolios der Branche steigen seit 2011 kontinuierlich. Das hat auch positiven Einfluss auf die Wertentwicklung der Produkte. Die Vermietungsquote ist eine der wesentlichen Kennzahlen zur Bewertung von Offenen Immobilienfonds, da sie großen Einfluss auf die Wertentwicklung hat.

Im aktuellen Marktspektrum sind die Renditen unserer Fonds vergleichsweise attraktiv, zumal seit 2018 die Ausschüttungen und Verkaufsgewinne der Anteile zu 60 %, beim Anlageschwerpunkt Ausland sogar zu 80 % steuerbefreit sind.

In diesem Markt wächst Deka Immobilien stabil weiter: Bis Ende März 2019 stieg das verwaltete Immobilienvermögen auf über 37 Mrd. Euro an. Seit einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs pro Jahr zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 2019 bei. Seit Jahresbeginn hält die hohe Nachfrage nach unseren Retailfonds unverändert an, so dass wir auch dieses Jahr mit einem entsprechenden Wachstum abschließen werden.

Und wir managen unsere Immobilien nachhaltig: Zum 31.03.2019 konnte auf der Objektebene ein zertifiziertes Volumen über alle Fonds von über zwei Dritteln bzw. 25,1 Mrd. Euro (230 Immobilien) verzeichnet werden. Und das bei rund 2,0 Mrd. Euro Nettovertragsmieteinnahmen, einer Vermietungsquote von 96,0 % über den gesamten Immobilienbestand und einer verwalteten Fläche von etwas über 9,6 Millionen Quadratmetern.

Ein Investment in unsere Offenen Immobilienfonds ist als Basisinvestment und zur Risikostreuung sowie zur Erzielung einer stetigen Performance ein solider Vermögensbaustein. Daher lohnt es sich für Investoren und Anleger, die eigene Immobilienquote im Vermögensportfolio über ein gut diversifiziertes Investment im WestInvest InterSelect weiter zu erhöhen.

Wir danken für Ihr Vertrauen, Ihre Geschäftsführung



Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Torsten Knapmeyer



Mark Wolter

* Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Kennzahlen WestInvest InterSelect

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	7.514,6 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	7.548,0 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	5.244,5 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.303,5 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	92
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	16
Vermietungsquote 31.03.2019	96,1 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	95,1 %
Fremdkapitalquote	19,3 %
Ankäufe (Anzahl)	6
Verkäufe (Anzahl)	8
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	684,5 Mio. EUR
Ausschüttung am 06.07.2018 für das Geschäftsjahr 2017/2018 ²⁾	59,1 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 06.07.2018	0,40 EUR
Anlageerfolg 01. April 2018 bis 31. März 2019 ³⁾	3,2 %
Anlageerfolg seit Fondsaufgabe am 02. Oktober 2000 ³⁾	91,9 %
Rücknahmepreis	47,04 EUR
Ausgabepreis	49,51 EUR

¹⁾ Inklusive Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i.H.v. 23.426.784 EUR.

Stand: 31. März 2019

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten i.H.v. 1.102.654 EUR für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile

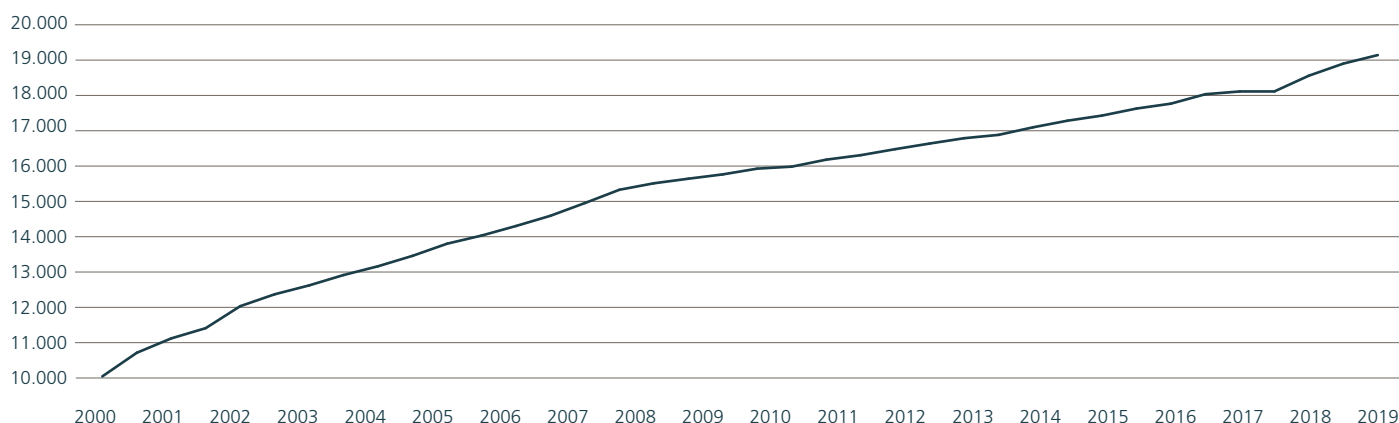
³⁾ Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 02.10.2000: 10.000 EUR
Bestand zum 31.03.2019: 19.189 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 91,9 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,6 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,6 %
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,3 %



Wertentwicklung bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung, ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags.

* Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Stand: 31. März 2019



Paris, „Metropolitan“

Inhalt

Editorial	3	Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2019	80
Kennzahlen WestInvest InterSelect	5	Vermögensaufstellung zum 31. März 2019 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	84
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Vermögensaufstellung zum 31. März 2019 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Erläuterungen	85
Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect	8	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. März 2019	87
Konjunkturelle Situation	8	Verwendungsrechnung zum 31. März 2019	89
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	90
Fondsstruktur	11	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	93
Anlagetätigkeit	12	Angaben nach der Derivateverordnung	93
Bestands- und Projektentwicklungen	16	Sonstige Angaben	93
Vermietungssituation	18	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	93
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	18	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	96
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	20	Angaben zur Mitarbeitervergütung	97
Risikoprofil	20	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	97
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	21	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	98
Fazit und Ausblick	22	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	98
Übersicht Vermietung zum 31. März 2019	24	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	100
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	28	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	101
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	32	Steuerliche Hinweise für Anteilshaber	104
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	32	Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick	111
Entwicklung des Fondsvermögens	34	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	112
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	35		
Entwicklung des WestInvest InterSelect	36		
Vermögensübersicht zum 31. März 2019	37		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	39		
Vermögensaufstellung zum 31. März 2019 Teil I: Immobilienverzeichnis	42		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect informiert Sie über die Entwicklung im Fondsgeschäftsjahr 2018/2019.

Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect

Das Fondsvermögen des WestInvest InterSelect lag zum Stichtag des Geschäftsjahres am 31.03.2019 bei 7.514,6 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen war unter Einbeziehung der Objekte in den Immobilien-Gesellschaften mit 7.548,0 Mio. EUR bewertet. Der Wert der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften belief sich auf 1.474,3 Mio. EUR. Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr einen Nettomittelzufluss von 684,5 Mio. EUR. Zum 31.03.2019 lag der Anteilwert des WestInvest InterSelect bei 47,04 EUR. Der Fonds erreichte im Geschäftsjahr eine Wertsteigerung von 3,2 %*.

Ausschüttung

Am 06.07.2018 wurden den Anlegern 0,40 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilspreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,40 EUR pro Anteil ist bei Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,24 EUR steuerfrei. Am 22.12.2017 erfolgte eine Zwischenausschüttung je Anteil in Höhe von 0,60 EUR.

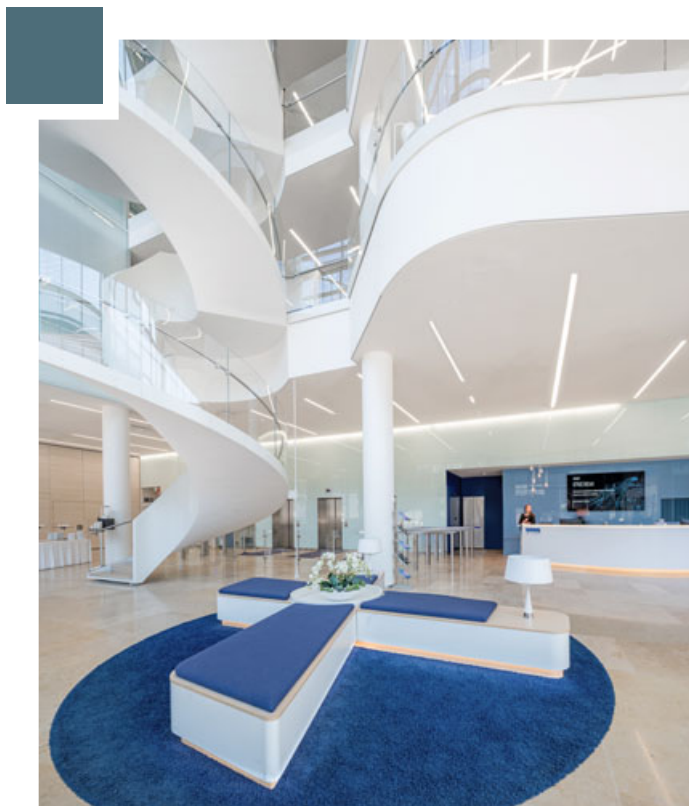
Am 05.07.2019 werden den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilspreis um den Betrag der Ausschüttung.

Von der Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,60 EUR steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den „Steuerlichen Hinweisen“ für Anleger (Seiten 104 bis 109).

Konjunkturelle Situation

Der globale Aufschwung ist in seiner „Reifephase“ angekommen. Mehrere Zentralbanken der Industrieländer haben mit der geldpolitischen Straffung begonnen bzw. warten auf eine Gelegenheit damit zu beginnen. Im Falle der US-Notenbank ist dieser Straffungszyklus bereits nahezu abgeschlossen. Aufgrund des nachlassenden Fiskalimpulses nimmt in den USA bereits 2019 die Wirtschaftsdynamik ab. Weitere Abschwächungskandidaten sind China, Japan und Euroland. Die DekaBank rechnet 2019/2020 für die Weltwirtschaft mit Wachstumsraten von jeweils 3,3 %.



Helsinki, Töölönlahdenkatu 3

Das Fundament des Aufschwungs in Euroland ist dünner geworden, aber es trägt weiterhin. Die Volkswirtschaften profitieren von der sehr lockeren Geldpolitik, positiven Impulsen durch die Weltwirtschaft und einer stetigen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt. Die sinkende Arbeitslosenquote schlägt sich inzwischen in steigenden Löhnen nieder, ohne aber zu merklichem Inflationsdruck zu führen. Die DekaBank rechnet für Euroland 2019 und 2020 mit einem BIP-Zuwachs von 1,2 % bzw. 1,3 %.

Die Phase des höchsten Wachstums dürfte fürs Erste hinter Deutschland liegen. Aufgrund der gestiegenen Risiken hat der Aufschwung an Schwung verloren, ohne in eine Rezession abzugleiten. Das liegt an den weiterhin stabilen Rahmenbedingungen für die Binnenwirtschaft. Die Verbesserung am Arbeitsmarkt setzt sich fort, die Löhne dürften 2019 weiter kräftig steigen. Die maßvolle Inflation lässt Realeinkommenszuwächse zu. Für das Bruttoinlandsprodukt rechnet die DekaBank für die Jahre 2019/2020 mit Wachstumsraten von 0,6 % bzw. 1,4 %.

Die französische Wirtschaft erreichte im vergangenen Jahr ein Wachstum von 1,6 %. Damit lag Frankreich etwas unter dem EU-Durchschnitt. Die Reformgeschwindigkeit von Präsident

* Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Macron hat vor dem Hintergrund von starken Protesten in der Bevölkerung deutlich abgenommen. Das gute Wirtschaftswachstum macht sich auch am Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Arbeitslosenquote liegt mit 8,8 % auf dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren. In diesem Jahr ist mit einer leichten Abkühlung der wirtschaftlichen Dynamik zu rechnen. Das Wirtschaftswachstum dürfte 2019 bei 1,3 % und 2020 bei 1,2 % liegen.

Im Vereinigten Königreich (UK) dominiert der Brexit-Prozess weiterhin das politische Geschehen, verursacht Unsicherheit und dämpft das Wirtschaftswachstum. Das britische Parlament hat das von der britischen Regierung mit der EU ausgehandelte Austrittsabkommen wegen der darin enthaltenen Notfalllösung für Nordirland (Zollunion mit der EU zur Vermeidung einer inneririschen Grenze) bis zuletzt blockiert, sodass ein geregelter EU-Austritt am ursprünglichen Austrittsdatum des 29. März 2019 nicht möglich war. Um einen harten No-Deal-Austritt zu vermeiden, haben die Briten von der EU nun mehr Zeit bekommen, spätestens bis zum 31. Oktober 2019, um sich auf die Austrittsmodalitäten für einen geregelten Brexit zu einigen. Die Unsicherheit rund um den Brexit trübt zunehmend die Stimmung der Unternehmen, dämpft die Prognosen für das BIP-Wachstum auf 1,5 % in diesem und im nächsten Jahr und lähmt die britische Geldpolitik. Denn die gute Lage am Arbeitsmarkt und Inflationsraten im Zielbereich würden weitere, langsame Leitzinserhöhungen in Großbritannien rechtfertigen. Eine Rezession droht den Briten im Falle eines harten EU-Austritts ohne Abkommen, dem wir allerdings nur eine geringe Wahrscheinlichkeit beimessen.

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	425	↗	7,2
Brüssel	235	→	8,0
London West End	1.199	↘	5,7
Madrid	390	↗	9,5
Mailand	565	↗	14,0
Paris (CBD)*	820	↗	1,8

* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2019

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Vermietungsmärkte Europa

Trotz Risiken wie Brexit, Populismus und US-Protektionismus verzeichnen die europäischen Büromärkte auch zum Jahresanfang 2019 eine robuste Entwicklung. Die Nachfrage ist unverändert hoch und wird nur durch das vielerorts unzureichende Angebot an verfügbaren Flächen ausgebremst. Selbst in den osteuropäischen Märkten mit einer insgesamt regen Bauaktivität sanken die Leerstandsquoten wegen der wirtschaftlichen Dynamik deutlich. Sinkende Leerstände sorgten auch 2018 für weiter steigende Mieten. Die stärksten Anstiege verbuchten Barcelona,



Oslo, Cort Adelers gate 33

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	34,0	↗	2,0
Düsseldorf	26,0	↗	6,5
Frankfurt a.M.	41,0	↗	7,8
Hamburg	28,0	↗	3,6
München	38,5	↗	2,1

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2019

Mailand, Stockholm oder auch La Défense im Großraum Paris. Die Spitzenmiete in Amsterdam hat ein neues Rekordhoch erklommen. In London blieb die Spitzenmiete in der City stabil, im West End kam es wie im Vorjahr zu einem leichten Mietrückgang.

Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz der „BIG 7-Mietmärkte“* verfehlte 2018 mit knapp 4 Mio. m² das hohe Ergebnis des Vorjahres um 6%, war im langjährigen Vergleich aber weiterhin überdurchschnittlich. Die Nachfrage konnte allerdings aufgrund der Flächenknappheit und insbesondere dem Flächenmangel in zentralen Lagen nicht ausreichend bedient werden. Im ersten Quartal 2019 erreichte der Flächenumsatz gut 0,9 Mio. m² und damit 4% weniger als im ersten Quartal des Vorjahres. Anbieter von flexiblen Arbeitsplätzen (u. a. Coworking) profitierten vom großen Bedarf der Büronutzer und ermöglichen den kurzfristigen Ausgleich von Flächenengpässen. Die Leerstandsquote in den „BIG 7“ verringerte sich weiter, in Berlin sank sie unter 2%. Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage sorgte für anhaltendes Mietwachstum.

In den innerstädtischen Top-Lagen des Einzelhandels verzeichneten vor allem kleine und mittlere Flächen eine stabile Nachfrage einheimischer und ausländischer Filialisten. Während Unternehmen der Textilbranche an Gewicht verloren haben, spielen die Systemgastronomie und der Bereich Health&Beauty (Drogerien, Fitness-Studios) eine immer größere Rolle. Die Spitzenmieten in den A-Städten blieben überwiegend stabil.

Investmentmärkte Europa

Der europaweite Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien bewegte sich 2018 mit rund 317 Mrd. EUR auf dem Niveau des Vorjahres. Stärkste Märkte waren Deutschland und Großbritannien vor Frankreich und den Niederlanden. 41% des europäischen Transaktionsvolumens entfielen auf Büroimmobilien. Die Anfangsrenditen im Spitzensegment gaben insgesamt weiter nach. Die

* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

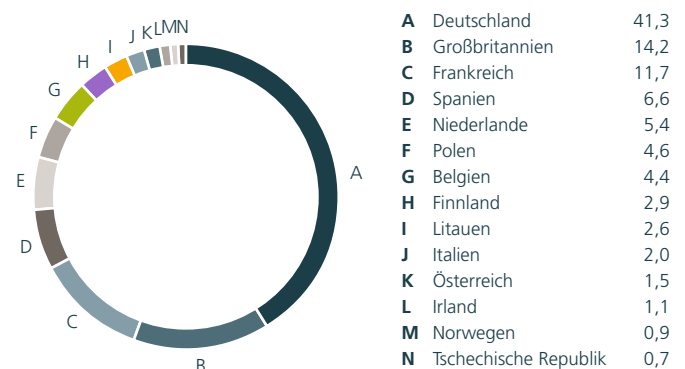
Geografische Verteilung der Immobilien*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	92	7.548,0	100,0
davon Deutschland	47	3.119,8	41,3
Berlin	3	259,3	3,4
Düsseldorf	7	504,1	6,7
Frankfurt am Main	7	705,2	9,3
Hamburg	4	230,9	3,1
Köln	1	70,0	0,9
München	5	357,6	4,7
Stuttgart	2	188,8	2,5
weitere deutsche Großräume	12	470,8	6,2
sonstige Städte/Regionen	6	333,2	4,4
davon Europa (ohne Deutschland)	45	4.428,2	58,7
Großbritannien	4	1.071,5	14,2
Frankreich	7	882,0	11,7
Spanien	7	495,6	6,6
Niederlande	6	405,6	5,4
Polen	5	349,9	4,6
Belgien	6	334,0	4,4
Finnland	2	220,5	2,9
Litauen	1	198,7	2,6
Italien	3	149,9	2,0
Österreich	1	109,8	1,5
Irland	1	85,2	1,1
Norwegen	1	71,4	0,9
Tschechische Republik	1	54,3	0,7

* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten.

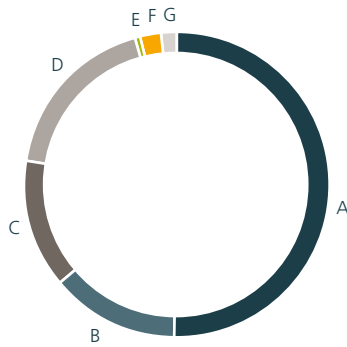
Geografische Verteilung der Immobilien*

in % der Verkehrswerte



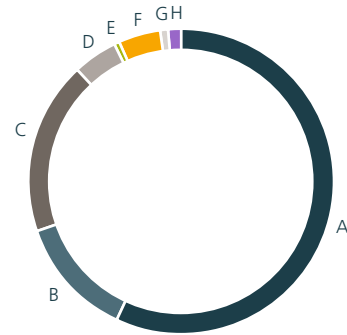
* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten.

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



A Büro/Praxis	50,4 %	E Wohnen	0,4 %
B Hotel	13,7 %	F Freizeit	2,1 %
C Handel	13,6 %	G Sonstige	1,6 %
D Lager/Hallen	18,1 %		

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag*



A Büro/Praxis	57,2 %	F Wohnen	0,4 %
B Hotel	12,8 %	G Stellplätze (Kfz)	4,4 %
C Handel	18,2 %	H Freizeit	1,0 %
D Lager/Hallen	4,9 %	E Sonstige	1,2 %

* Ohne im Bau befindliche Objekte.

stärksten Rückgänge verzeichneten Amsterdam und Lissabon. In der Londoner City und im West End blieben die Renditen 2018 stabil. Im ersten Quartal 2019 erreichte das Investmentvolumen in Europa 54 Mrd. EUR und damit 22 % weniger als im Vergleichsquarter des Vorjahres.

Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien summierte sich 2018 auf gut 60 Mrd. EUR. Es übertraf damit den Vorjahreswert um 6 % und erreichte ein neues Allzeithoch. Dazu haben vor allem Büroimmobilien in den Top-Standorten maßgeblich beigetragen. 58 % des gesamten Investmentumsatzes wurden in den „BIG 7“ generiert, zu denen es bei Großdeals wenig Alternativen gibt. Mit 48 % vom Umsatz lagen Bürogebäude im Fokus der Anleger. An der Spitze beim gesamten Investmentumsatz stand Frankfurt am Main mit über 10 Mrd. EUR vor Berlin (6,8 Mrd. EUR) und München (6,0 Mrd. EUR). Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude gaben weiter nach. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien erreichte im ersten Quartal 2019 gut 15 Mrd. EUR. Es verfehlte den Vorjahreswert um 22 %, hauptsächlich bedingt durch fehlende große Portfolio-Transaktionen.

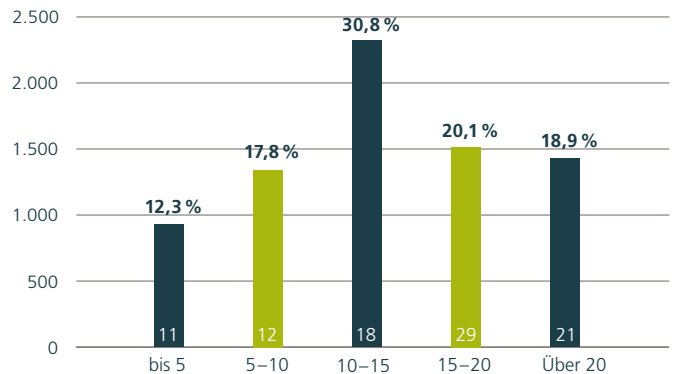
Fondsstruktur

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Die Objekte des Portfolios im WestInvest InterSelect befinden sich zum Stichtag zu etwa 41,3 % in Deutschland und zu ca. 58,7 % im europäischen Ausland. Der Fonds ist unverändert europäisch ausgerichtet und verfügt über einen starken Deutschlandanteil. Im Ausland bildet Großbritannien einen Schwerpunkt (14,2 %), gefolgt von Frankreich (11,7 %). Die Länderaufteilung weist insgesamt eine breite Mischung auf, die weiterhin gezielt ergänzt wird.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien*

Verkehrswert in Mio. EUR



Wirtschaftliches Alter der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.

* Ohne im Bau befindliche Objekte.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien

Die Hauptnutzungsart bleiben Bürogebäude mit derzeit rund 57,2 %, gemessen an den Jahres-Mieterträgen, Investments im Einzelhandels-, Hotel- und Logistiksektor folgen als Nutzungssegmente an den nachfolgenden Stellen in der Struktur.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

Rund 30 % der Fondsimmobilien haben ein Gebäudealter von bis zu zehn Jahren. Das Portfolio des WestInvest InterSelect weist insgesamt eine ausgewogene Struktur der Altersklassen auf. Bau-substanz und technische Ausstattung der Liegenschaften entsprechen den modernsten Anforderungen. Bei den Objekten, die über 20 Jahre alt sind, handelt es sich zu einem großen Teil um denkmalgeschützte, auf modernsten Stand sanierte und vollvermietete Altbauten in Core-Lagen, z. B. von Paris.

Größenklassen der Fondsimmobilien

Bei den Größenklassen des Sondervermögens liegen die Schwerpunkte in den Bereichen zwischen 50 und 100 Mio. EUR (rund 23,4%), etwa 21 % in der Klasse zwischen 100 und 150 Mio. EUR sowie 42,7 % bei großvolumigen Immobilien über 150 Mio. EUR. Auch hier ist eine gute Diversifizierung gegeben. Tendenziell wird es zu einer weiteren Reduzierung von Objekten unter 25 Mio. EUR kommen.

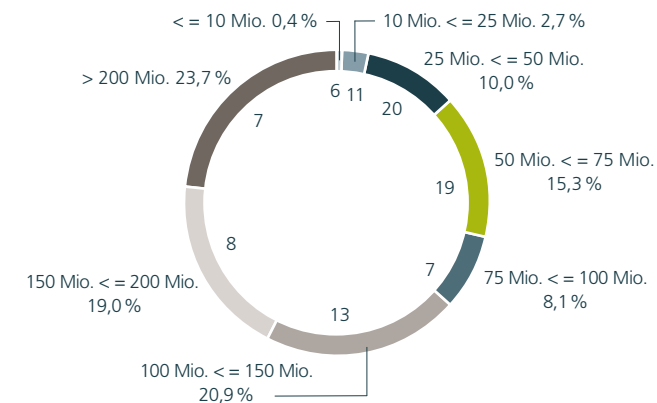
Anlagetätigkeit

Ankäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

Zu Beginn 2018 wurde ein Einzelhandelsportfolio in Spanien erworben, bestehend aus acht Gebäuden. Für ein spanisches Objekt in Ciudad Real erfolgte wegen der Klärung eines Vorkaufsrechtes der Nutzen- und Lastenübergang nachträglich im April 2018. Mit dem ersten Ankauf auf dem spanischen Immobilienmarkt seit 2013 ist der Wiedereinstieg in Spanien mit einem diversifizierten Einzelhandelsportfolio gelungen.

Größenklassen der Fondsimmobilien*

Verkehrswerte in Mio. EUR



Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Größenklassen

* Ohne im Bau befindliche Objekte.



Nizza, Avenue Jean Médecin 10



Bochum, Obere Stahlindustrie

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
2000 Antwerpen Meir 58	Inditex-Gruppe	Dez. 18	— ²⁾
06000 Nizza 10, Avenue Jean Médecin	Inditex-Gruppe	Dez. 18	— ²⁾
13001 Ciudad Real Calle Carlos Vazquez 8	Inditex-Gruppe	Apr. 18	6,7
43-109 Tychy Turynska 80	Privatverkauf	Mai 18	0,1
43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	MLP Bieruń Sp.z.o.o.	Mrz. 19	5,4
75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier, „Metropolitan“	Delorme Holding B.V.	Jun. 18	— ²⁾
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Neben- kosten in Mio. EUR
64347 Griesheim Im Leuschnerpark 1 + 2	Objektgesellschaft von SIXTEEN Capital GmbH u. Leipziger GRK Immobilien GmbH	Jul. 18	— ²⁾
40472 Düsseldorf Wahlerstraße 4-32, „Wahler Park“	BEOS AG für Spezialfonds der IntReal International Real Estate KVG	Sep. 18	39,4
75017 Saint-Ouen 75, Rue Fructidor/67, Rue Arago, „Le Colisée“	Nexity (NEXIMMO 120)	Dez. 18	— ²⁾
02001 Albacete Calle Mayor 24	Maresyterey S.L.	Nov. 18	6,2
07002 Palma de Mallorca Calle Alejandro Rosello 24-26	Swiss Life (FESKEN SPV 2018, S.L.U.)	Mrz. 19	13,7
08201 Sabadell Rambla Sabadell 2	Swiss Life (FESKEN SPV 2018, S.L.U.)	Mrz. 19	8,9
01005 Vitoria-Gasteiz Calle General Alava 28	Swiss Life (NASTE SPV 2018, S.L.U.)	Mrz. 19	7,4
49003 Zamora Plaza de Fernandez Duro 3	sicilius MAZABI	Feb. 19	7,9

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 80 bis 83.

²⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.

Bei dem Erwerb handelt es sich um eine Sale & Leaseback-Transaktion mit der spanischen Inditex-Gruppe, einem der weltgrößten Textilhändler. Die acht Einzelhandelseinheiten befinden sich in verschiedenen spanischen Städten und werden überwiegend als Zara-Verkaufseinheiten geführt.

Ein Erweiterungsgrundstück wurde im Mai 2018 in Tychy, Polen, angekauft.

Des Weiteren erfolgte für den WestInvest InterSelect im Juni 2018 der Ankauf der Büroimmobilie „Metropolitan“ in Paris im Rahmen eines Share Deals.

Das 1956 fertiggestellte und zuletzt im vergangenen Jahr umfassend renovierte Gebäude liegt im 17. Arrondissement von Paris. Durch die Lage zwischen den etablierten Büroteilmärkten Clichy-Batignolles und Porte Maillot verfügt das Objekt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Es umfasst eine vermietbare Fläche von rund 22.000 m² sowie 371 Stellplätze. Das Objekt ist vollständig und langfristig an vier Nutzer vermietet. Hauptmieter ist der New Yorker Kosmetikkonzern Coty.

Durch das Refurbishment ist es gelungen, ein modernes Multi-Tenant-Gebäude zu schaffen, das den Ansprüchen hochwertiger Mieter entspricht. Hohes Augenmerk wurde auf die bedarfsorientierte Gestaltung der Allgemeinflächen gelegt. Folglich zeichnet sich der markante und umfeldprägende Baukörper insbesondere durch seine hohe Flexibilität und Aufenthaltsqualität aus.

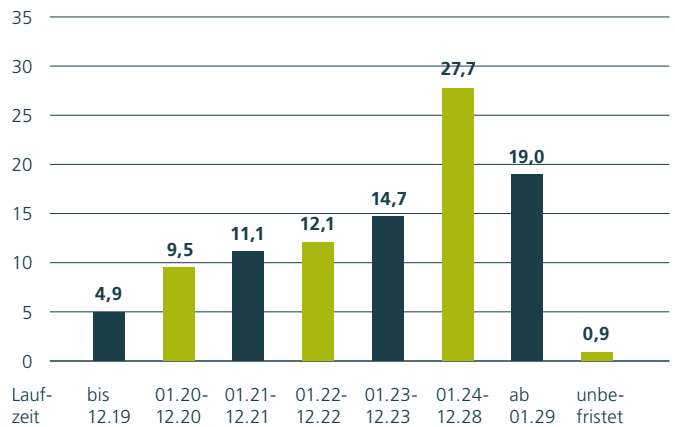
Das Objekt ist mit dem französischen Baustandard HQE zertifiziert. Das britische Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM sowie der Zertifizierungsstandard WELL werden in Kürze erwartet.

Im Dezember 2018 erfolgte der Ankauf des sog. Pakets „DUO“, bestehend aus zwei ZARA-Läden in Antwerpen und Nizza. Die Transaktion der beiden attraktiven und raren Einzelhandelsimmobilien wurde mit der Inditex-Gruppe abgewickelt. Bei beiden Objekten handelt es sich um „Trophy-Immobilien“ mit einer herausragenden Architektur in sehr guten Lagen innerhalb etablierter Einzelhandelsdestinationen. Sowohl der Zara-Flagship-Store auf der Meir in Antwerpen, als auch der Zara-Laden in der Fußgängerzone von Nizza profitieren von einer hohen Kaufkraft ihrer Einwohner und einem auch für Touristen hoch attraktiven lokalen Einzelhandelsumfeld.

In beiden Fällen entsprechen die Gebäude klassischen High-Street-Immobilien mit den Retail-Flächen im Erdgeschoss bzw. den ersten beiden Etagen und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Wobei diese in Antwerpen miterworben werden (Volleigentum) und in Nizza nicht Teil des Kaufgegenstandes sind (Teilvolumeneigentum). Der Zara-Flagship-Store in Antwerpen wurde erst vor kurzem umfassend renoviert und verfügt über eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss von ca. 1.500 m². Mit den rd. 1.200 m² Verkaufsfläche in Nizza verfügt das Gebäude über eine der wenigen

Restlaufzeiten der Mietverträge*

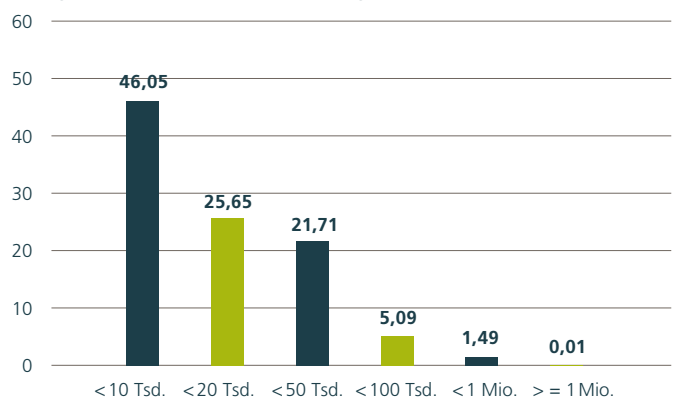
Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



* Ohne im Bau befindliche Objekte.

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



* Auswertung bezieht sich auf 71,5 % des Fondsvermögens.

Flag-Ship-Store-Flächen in einer eher kleinteilig geprägten Nachbarschaft.

Im Rahmen der Sale-and-Lease-Back-Transaktion mit Inditex konnte in beiden Fällen ein Standardmietvertrag verhandelt werden, welcher mit den jeweiligen Landesgesellschaften (Zara Frankreich und Zara Belgien) abgeschlossen wurde. Die Mieteinnahmen für beide Gebäude betragen rd. 4,5 Mio. EUR.



Rotterdam, Blaak 6/Gelderseplein 46/Wijnhaven 17-23

Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 31.03.2019	Anteil am Gesamtleerstand 31.03.2019
2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	100,0 %	100,0 %	13,0 %
40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	33,5 %	33,7 %	7,2 %
40472 Düsseldorf Gladbecker Straße 5+7 „La Vie“	18,4 %	34,6 %	3,1 %
40724 Hilden Walder Straße 53	52,8 %	41,4 %	2,6 %
75008 Paris 14-16, Boulevard Malesherbes / 16, Rue Chauveau-Lagarde	15,4 %	100,0 %	0,4 %

Verkäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

Im Juli 2018 erfolgte der Verkauf der Liegenschaft Griesheim, Im Leuschnerpark 1 + 2. Das 1994 erbaute und seitdem im Bestand des Fonds befindliche Gebäude weist eine Gesamtmietfläche von rd. 13.440 m² auf und befindet sich im kleinen Gewerbegebiet „Leuschnerpark“ in Griesheim. Sämtliche Vermietungsansätze stellten sich als nicht wirtschaftlich heraus. Die erforderlichen umfassenden Nachinvestitionen, der Leerstand und die Ausnutzung des aktuell positiven Investmentumfeldes stellten die wesentlichen Verkaufsgründe dar. Käufer der Liegenschaft ist eine Objektgesellschaft, die von der Hamburger SIXTEEN Capital GmbH und der Leipziger GRK Immobilien GmbH gehalten wird.

Im September 2018 gelang die Veräußerung für den in den Jahren 1988-1990 errichteten und 1994 erworbenen „Wahler Park“ in Düsseldorf. Das 1994 erworbene Objekt weist eine Gesamtmietfläche von rd. 34.400 m² auf und befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Rath. Die Nutzung teilt sich auf in 42,1 % Bürofläche sowie 57,9 % Lager- und Logistikflächen. Käufer der Liegenschaft ist die BEOS AG für einen Spezialfonds der IntReal KVG.

Im Dezember 2018 wurde das Objekt „Le Colisée“, 75, Rue Fructidor / 67, Rue Arago in Saint-Ouen aus dem WestInvest Inter-Select verkauft. Es handelt sich um ein 1996 fertiggestelltes Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von 13.300 m². Das Gebäude war Ende 2017 bis auf ca. 1.700 m² an die drei Mieter Crown, L'Oréal und Amazon vermietet. Anfang 2018 kündigte der Hauptmieter Crown seinen Mietvertrag zum 31.08.2018.

Nach Auszug des Hauptmieters verfügte das Objekt über kurze Restlaufzeiten. Der Verkauf ermöglicht es, nicht nur die Vermietungsrisiken, sondern auch die Leerstandsquote im Fonds nachhaltig zu reduzieren.

Käufer ist der französische Projektentwickler Nexity. Die Pläne sehen den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Errichtung einer Büroimmobilie mit rd. 20.000 m² Fläche vor.

Zwischen November 2018 und März 2019 wurden darüber hinaus fünf kleinteiligere Einzelhandelsimmobilien in Spanien veräußert.

Bestands- und Projektentwicklungen

Anfang 2017 wurde mit der Bestandsentwicklung der aus drei Gebäudeteilen bestehenden Liegenschaft Boulevard Maiesherbes in Paris begonnen. Das Objekt liegt im 8. Arrondissement in Paris und damit in einer der besten und gefragtesten Lagen des Central Business Districts. Das 8. Arrondissement zeichnet sich durch den historischen Hausmannstil mit vorwiegend kleinteiligen Büroflächen aus. Die drei Gebäude wurden vollständig entkernt und saniert. Die Mietflächen wurden zusammengelegt, so dass die am Standort sehr gefragten größeren Mieteinheiten geschaffen wurden. Unter Wahrung der denkmalgeschützten Fassaden sind auf ca. 8.200 m² hoch moderne, attraktive Büroflächen entstanden. Das Objekt wurde mit Fertigstellung an eine Versicherungsgesellschaft vollständig vermietet.



Bochum, Obere Stahlindustrie

Top-Ten-Mieter

Facebook UK Ltd.	3,1 %
Regie des Bâtiments	2,8 %
Maritim Hotelgesellschaft mbH	2,4 %
De Brauw Blackstone Westbroek N.V.	1,9 %
Ernst & Young GmbH	1,8 %
Guardian Media Group Plc	1,7 %
Sienna Hotel Sp.z o.o.	1,6 %
PricewaterhouseCoopers AG	1,5 %
Hotel Park Handelskade BV	1,5 %
DSK Hyp AG	1,4 %
Top-Ten-Mieter gesamt	19,6 %
Übrige Mieter	80,4 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

Mit der Mailänder Büroimmobilie „Via Carducci“ revitalisierte der WestInvest InterSelect eine am innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt „Bahnhof Cadorna“ in Core-Lage belegene Immobilie, die 1951 gebaut und in 2004 für den Fonds erworben werden

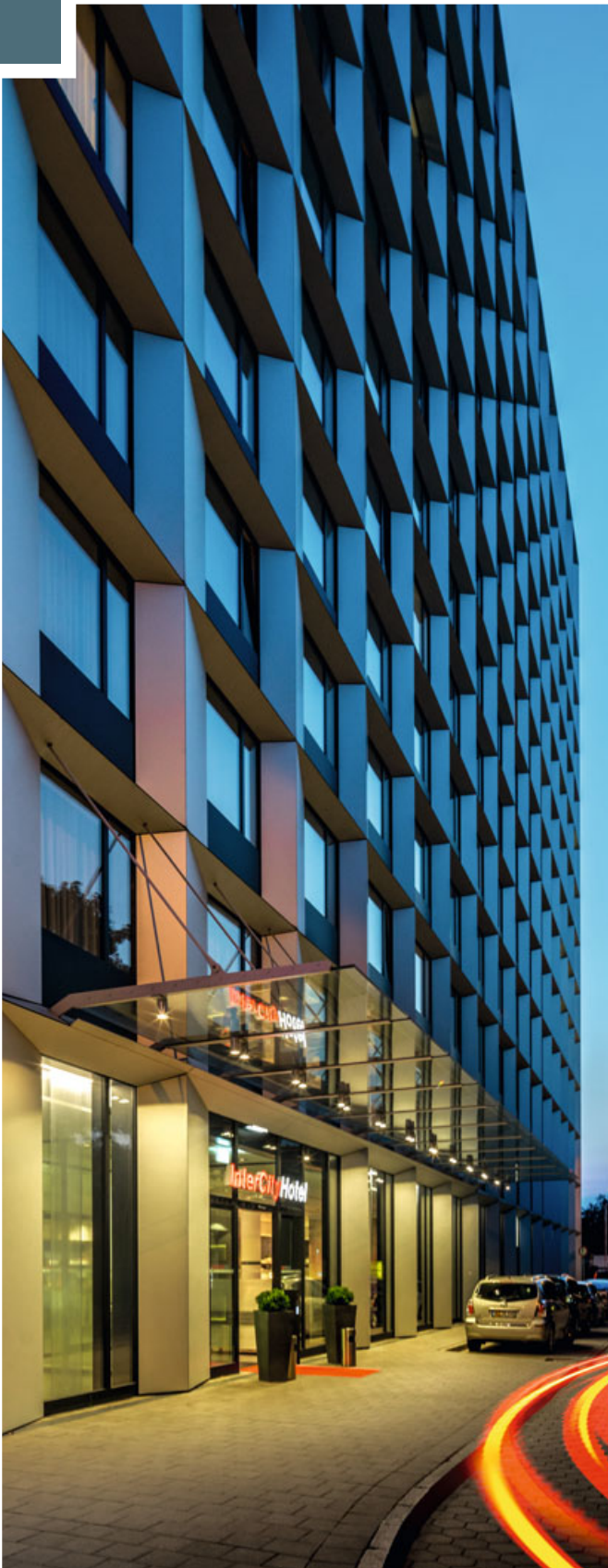
konnte. Der langjährige Mieter Enel hat im Rahmen der Revitalisierung seinen bestehenden Mietvertrag langfristig verlängert. Insofern wird die Vermietungsquote auch nach Abschluss der Arbeiten langfristig 100 % betragen. Die avisierten Renovierungsarbeiten wurden bis Dezember 2018 vollständig umgesetzt. Bei der Maßnahme handelte es sich um eine Revitalisierung und kein vollständiges Refurbishment, d. h. Haustechnik, Fassade, Aufzüge etc. wurden beispielsweise nur in den erforderlichen Teilbereichen saniert. Durch die Verbesserungen bzgl. Brandschutz und technischer Gebäudeausstattung ist es dem Mieter möglich, bis zu 600 Mitarbeiter (aktuelle Belegung ca. 450 Mitarbeiter) auf den 10.338 m² Gesamtmietfläche unterzubringen.

Nach Abschluß der Maßnahme ist eine Zertifizierung des Objektes – welches über 10 oberirdische Geschosse zzgl. Dachgeschoss und zwei Untergeschosse verfügt – nach „BREEAM Bestand“ angestrebt.

Zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2018 hat der WestInvest InterSelect mit dem Umbau einer in der Paleisstraat in Den Haag gelegenen Büroimmobilie begonnen. Es entsteht ein von Mövenpick betriebenes Boutique-Hotel. Das im Jahr 1993 errich-



Dresden, „World Trade Center Dresden“



Hamburg, St. Petersburger Straße 1

tete Objekt ist im historischen Zentrum, dem Regierungsviertel, gelegen und nur unweit vom Königspalast sowie einer Vielzahl von Sehenswürdigkeiten entfernt. Die repräsentative Lage eignet sich besonders für ein Boutique-Hotel im sogenannten First Class-/Luxus-Segment. Neben 72 Zimmern wird das Hotel auch Konferenzräume und ein Restaurant mit einer exklusiven Weinbar beherbergen. Die Fertigstellung ist im dritten Quartal 2019 vorgesehen.

Vermietungssituation

Zum Stichtag am 31.03.2019 betrug die Leerstandsquote 3,9 %, gemessen an den Bruttosollmieterträgen, und konnte erneut deutlich gegenüber dem Stichtag des Fondsgeschäftsjahres Ende März 2018 (5,7 %) verbessert werden. Weitere Informationen zur Vermietung finden Sie auf den Seiten 24 bis 27 in der Vermietungsübersicht.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der WestInvest InterSelect weist für das Geschäftsjahr 2018/2019 ein Gesamtergebnis von 3,2 % (nach BVI-Methode) aus. In einem schwierigen Marktumfeld konnte sich der Fonds gegenüber dem Vorjahr deutlich um 0,7 %-Punkte verbessern.

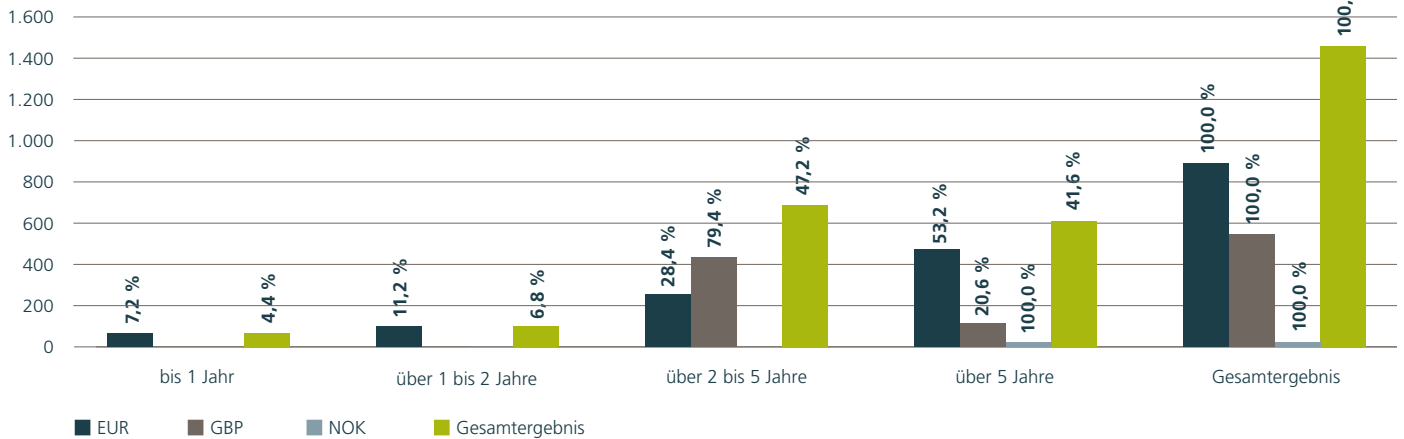
Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,0 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von -1,5 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 3,5 %. Die Wertänderung lag bei 1,6 %. Neben den Effekten aus den Transaktionsaktivitäten sind im Wesentlichen die Bewertungsgutachten der externen Bewerter sowie die Abschreibungen der Ankaufsnebenkosten in die Wertänderung eingeflossen.

Vor Darlehensaufwand ergibt sich eine Immobilienrendite von 4,3 % nach Berücksichtigung von Wertänderungen, Ertragsteuern sowie latenten Steuern von jeweils -0,2 %. Nach Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis ergibt sich – bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen – ein Immobiliengesamtergebnis von 5,0 %. Die Liquiditätsrendite von -0,2 % spiegelt das historisch niedrige Zinsniveau während des Geschäftsjahres wider. Im Geschäftsjahr lag somit das Gesamtergebnis des Fonds vor Abzug der Fondskosten bei 4,1 %.

Nach Abzug der Fondskosten wurde dann letztlich das Gesamtergebnis von 3,2 % erzielt. Detaillierte Angaben zu Renditen sind auf den Seiten 28 bis 33 ersichtlich.

Restlaufzeit der Darlehen

Je Währung in % und in Mio. EUR



Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwahrungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwahrungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht wahrungsgesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht wahrungsgesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwahrungsraum % v. Nettovermögen im Fremdwahrungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	586	505	467	38	44	92,4	542
Norwegen	57	555	524	32	3,3	94,3	54
Polen ¹⁾	282	1.176	67	1.109	258	5,7	16
Tschechische Republik ²⁾	56	1.473	0	1.473	57	0,0	0
Gesamt							611

¹⁾ Das Nettovermögen in Polen bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltenen Immobilien, die die externen Bewerter in Euro bewerten.

Lediglich geringe Positionen der polnischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

²⁾ Das Nettovermögen in der Tschechischen Republik bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltene Immobilie, die die externen Bewerter in Euro bewerten.

Lediglich geringe Positionen der tschechischen Immobilien-Gesellschaft (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

Kreditportfolio *

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (Beteiligungen) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Durchschnittl. Zinssatz in %	Durchschnittl. Zinsbindungsfrist (Restlaufzeit in Tagen)
EUR (Deutschland)	167.000.000	2,2	75.000.000	1,0	242.000.000	3,2	0,8	1.232
EUR (Ausland)	480.300.000	6,4	166.900.000	2,2	647.200.000	8,6	1,2	1.409
EUR (Gesamt)	647.300.000	8,6	241.900.000	3,2	889.200.000	11,8	1,1	1.361
GBP	287.576.242	3,8	259.630.325	3,4	547.206.568	7,2	2,1	1.022
NOK	0	0,0	20.625.786	0,3	20.625.786	0,3	3,0	52
Summe	934.876.242	12,4	522.156.112	6,9	1.457.032.354	19,3	1,5	1.215

* Immobilienvermögen gesamt: 7.548,0 Mio. EUR

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im Berichtszeitraum hielt der WestInvest InterSelect Immobilien und Beteiligungen mit Fremdwährungspositionen in Großbritannien, Norwegen, Polen und der Tschechischen Republik. Für den WestInvest InterSelect verfolgt das Fondsmanagement eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährung weitgehend abgesichert werden.

Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden. Ein teilweiser oder vollständiger Verzicht auf Währungssicherung wird in Erwägung gezogen, wenn von einer geringen Volatilität der Währung gegenüber dem Euro bzw. einer neutralen oder positiven Währungskursentwicklung auszugehen ist. Dabei werden Absicherungskosten berücksichtigt. Die in Polen und der Tschechischen Republik gehaltenen Liegenschaften des Fonds verfügen über eurogebundene Mietverträge sowie entsprechende Ermittlungen der Verkehrswerte. Das Währungsrisiko des Fonds beschränkt sich in erster Linie auf kleinere in Fremdwährung gehaltene Barbestände bzw. Forderungen/Verbindlichkeiten in Landeswährung, die nicht gesichert werden.

Das Kreditportfolio (1.457,0 Mio. EUR) beläuft sich zum 31.03.2019 auf 19,3 % des Immobilienvermögens (rund 7.548,0 Mio. EUR). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 1.215 Tage.

Risikoprofil

Der WestInvest InterSelect investiert hauptsächlich in den bedeutendsten europäischen Standorten. Langfristig orientierten Anlegern bietet dieser Investmentfonds die Möglichkeit, nach dem Grundsatz der Risikostreuung in ein europäisches Immobilienportfolio mit nachhaltiger Wertentwicklung zu investieren. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie die regionale Streuung nach Lage, Größe, Alter und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung, -an und -verkauf optimiert. Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

Anbieterrisiko: Die durch den WestInvest InterSelect erworbenen Vermögenswerte bilden ein vom Vermögen der Fondsgesellschaft getrenntes Sondervermögen, an dessen Wert der Anleger gemäß der Anzahl der erworbenen Fondsanteile beteiligt ist. Das bedeutet: Das Anlagekapital ist als Sondervermögen rechtlich vom Vermögen des Fondsanbieters getrennt und insoweit von den wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Fortbestand des Anbieters



Paris, „Metropolitan“

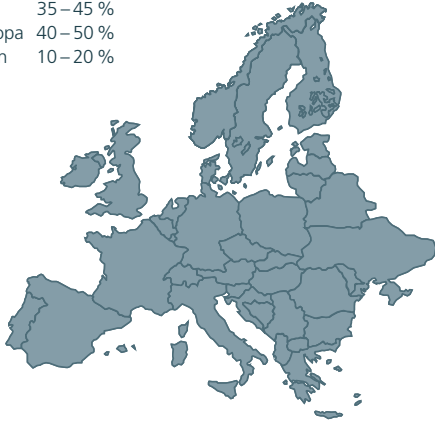
unabhängig. Deshalb unterliegt dieser Investmentfonds nicht zusätzlich der Einlagensicherung.

Marktpreis-/Immobilienrisiko: Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der in diesem Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Damit besteht die Möglichkeit von Wertverlusten durch eine negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt. Auf Ebene der einzelnen Immobilien kann dies in Abhängigkeit von z. B. der Finanzierungsstruktur bis zum Totalverlust führen. Dieses Risiko wird auf der Ebene des Investmentfonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung der Kreditaufnahme insgesamt reduziert.

Marktpreis-/Kurs-/Zinsänderungsrisiko: Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Abweichung der Anteilwertentwicklung führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen. In der Regel werden die Liquiditätsanlagen als kurzfristige Anlage getätigt und bis zur Endfälligkeit gehalten. Diese beiden Faktoren begrenzen Kurs- und Zinsänderungsrisiken.

Zielallokation „geografisch“

Deutschland	35–45 %
Restliches Europa	40–50 %
Großbritannien	10–20 %

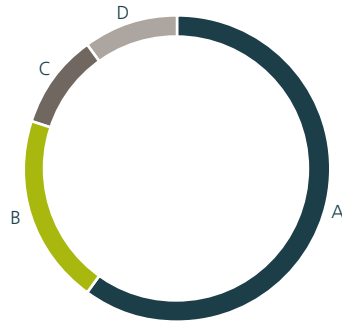


Fremdwährungsrisiko: Sofern dieser Investmentfonds auch in Währungen außerhalb der Euro-Zone investiert, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert, werden diese Währungsrisiken nahezu vollständig abgesichert.

Verfügbarkeit/Liquiditätsrisiko: Entsprechende Risiken werden durch das tägliche Monitoring der Liquiditätssituation, durch die tägliche Überwachung von Absatzbewegungen und das Vorhalten von liquiditätsverbessernden Gegenmaßnahmen (Verkaufslisten, Kreditrahmen etc.) sowie durch Stress-Szenarien und Risikobetrachtungen, auf denen regelmäßig aktualisierte Planungen aufbauen, Rechnung getragen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 8 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“). Weiterhin wirken die gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Mindesthalte- und Kündigungsfrist) risikolimitierend. Zu den Regelungen sind weitere Informationen unter www.deka.de erhältlich.

Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mieterrisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken werden auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um

Zielallokation „Nutzungsarten“



A Büro	55–65 %	C Logistik(Lager/Hallen)	5–10 %
B Handel	15–25 %	D Hotel	10–15 %

etwa den Anteil von Mietern an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter).

Wertentwicklung: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden § 12 sowie der Anhang (Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums) der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verwaltete Sondervermögen „WestInvest InterSelect“ (ISIN DE0009801423) geändert.

Die Änderungen erfolgten zur Umsetzung der sich aus dem vorgesehenen Austritt des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union ergebenden Folgen (Aufnahme des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland in die Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums gemäß § 1 Abs. 2 BAB, sobald das Vereinigte Königreich nicht mehr EU-Mitgliedstaat ist); und Anpassung der Regelung zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen nach § 12 BAB an die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aktualisierten „Musterbausteine für Kostenklauseln Offener Immobilien-Sondervermögen“. Die Anpassungen haben redaktionelle Gründe zur Vereinheitlichung der von Immobilien-Sondervermögen verwendeten Regelungen zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen nach § 12 BAB.

Die Änderungen in § 12 Abs. 2 und Abs. 3 BAB traten zum 01.04.2019, die Übrigen zum 01.03.2019 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

Fazit und Ausblick

Die perspektivisch wieder höhere Anzahl an Fertigstellungen in Europa, weniger Flächenkonversionen und die konjunkturelle Verlangsamung dürften dazu führen, dass sich das Mietwachstum ab 2020 deutlich verlangsamt. Im laufenden Jahr sollten Amsterdam, Oslo, Prag und Stockholm sowie einige Märkte in Deutschland das höchste Plus aufweisen. In London gehen wir trotz des bevorstehenden Brexit von weitgehend stabilen Mieten aus, bei einem Hard-Brexit ist mit stärkeren Mietrückgängen zu rechnen. Bei den Renditen in Europa könnte sich im laufenden Jahr die schon länger erwartete Bodenbildung einstellen. Im anhaltenden Niedrigzinsumfeld gehen wir davon aus, dass die Renditen auf absehbare Zeit niedrig bleiben.

Das Fondsmanagement des WestInvest InterSelect wird auch künftig aktives Portfoliomanagement in den Fokus stellen, das Portfolio selektiv erweitern und laufend optimieren. Neben den bereits realisierten Ankäufen werden weitere Investitionen verfolgt. Nach wie vor stehen neuwertige, solide vermietete Investments in zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftsmetropolen Europas im Fokus. Gleichzeitig wird ein selektiver Ausbau in den Retail-, Hotel- und Logistiksektoren angestrebt. Insbesondere im Retailsektor wird sich das Fondsmanagement auf risikoaverse Investitionen in stabilen und etablierten Märkten konzentrieren. Auf Grund der expansiven geldpolitischen Maß-

nahmen in Folge der allgemein niedrigen Inflations- und Wachstumsentwicklung ist der Investmentdruck bei Immobilien nach wie vor sehr hoch und günstige Investmentchancen sind selten. Ein Anstieg der Anfangsrenditen wird erst auf längere Sicht erwartet.

Lokale Marktüberhitzungstendenzen können auch künftig genutzt werden, um Veräußerungen zur Portfoliooptimierung oder zur Gewinnerzielung umzusetzen, auch wenn Re-Investitionen erschwert sind. Das Bestandsportfolio des WestInvest InterSelect wird laufend beobachtet und mögliche Verkaufsangebote geprüft. Dabei werden bevorzugt die weniger wettbewerbsfähigen Immobilien oder solche mit einem Projektrisiko priorisiert.

Nachhaltigkeitsaspekte hinsichtlich der Gebäudequalität sind für das Fondsmanagement ein wichtiger Baustein bei Portfolioentscheidungen. Für rd. 75 % des Immobilienportfolios liegen Green-Building-Zertifizierungen (DGNB, BREEAM, LEED u. a.) vor.

Die Rendite des WestInvest InterSelect spiegelt eine solide Anlage wider. Der Fonds hat nachhaltig erfolgreich gewirtschaftet, mit einer Gesamtperformance seit Auflage von rund 92 %*. Der WestInvest InterSelect erzielte im Fondsgeschäftsjahr eine Rendite von 3,2 %*. Die Vermietungsquote konnte erneut deutlich verbessert werden und beträgt 96,1 % zum Berichtstichtag.

Düsseldorf, im Juni 2019
WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Mark Wolter

* Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.



Oslo, Cort Adellers gate 33

Übersicht Vermietung zum 31. März 2019

Vermietungsinformationen¹⁾			
Direktinvestments und Beteiligungen	Belgien	Deutschland	Finnland
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	6	47	2
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	334,0	3.119,8	220,5
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	66,3 %	57,2 %	86,2 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	9,1 %	14,3 %	9,1 %
Jahresmietertrag Hotel	11,2 %	13,9 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	3,1 %	6,7 %	1,9 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	6,7 %	5,7 %	1,5 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,4 %	0,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	3,3 %	1,1 %	1,4 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾			
Leerstand Büro/Praxis	2,3 %	2,8 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,6 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,4 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,6 %	0,5 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	97,1 %	95,7 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}			
unbefristet	0,0 %	0,5 %	2,4 %
2019	1,7 %	3,6 %	11,2 %
2020	7,7 %	13,8 %	1,9 %
2021	18,3 %	14,1 %	12,0 %
2022	2,5 %	16,8 %	25,9 %
2023	53,6 %	12,6 %	0,0 %
2024	1,0 %	8,8 %	1,4 %
2025	2,8 %	5,4 %	0,0 %
2026	0,0 %	11,7 %	1,1 %
2027	0,3 %	4,7 %	0,0 %
2028	0,0 %	3,3 %	1,0 %
2029+	12,1 %	4,5 %	43,2 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Frankreich	Groß- britannien	Irland	Italien
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	7	4	1	3
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	882,0	1.071,5	85,2	149,9
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	49,6 %	94,5 %	0,0 %	83,1 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	26,8 %	4,4 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	11,2 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,4 %	0,2 %	0,0 %	5,2 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,7 %	0,4 %	0,0 %	6,7 %
Jahresmietertrag Wohnen	1,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	2,5 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,2 %	0,2 %	0,0 %	5,0 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	2,2 %	0,0 %	0,0 %	3,5 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Leerstand Wohnen	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Vermietungsquote	97,1 %	100,0 %	100,0 %	95,9 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}				
unbefristet	0,0 %	4,8 %	0,0 %	0,0 %
2019	8,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2020	1,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2021	13,7 %	0,0 %	0,0 %	12,1 %
2022	12,8 %	0,0 %	0,0 %	2,5 %
2023	19,6 %	17,0 %	0,0 %	0,0 %
2024	6,4 %	1,4 %	0,0 %	0,0 %
2025	11,5 %	0,9 %	0,0 %	85,4 %
2026	2,4 %	0,8 %	0,0 %	0,0 %
2027	14,8 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %
2028	8,8 %	5,1 %	0,0 %	0,0 %
2029+	0,0 %	69,5 %	100,0 %	0,0 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Übersicht Vermietung zum 31. März 2019

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen

	Litauen	Niederlande	Norwegen	Österreich
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	1	5	1	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	198,7	392,6	71,4	109,8

Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾

Jahresmietertrag Büro/Praxis	0,4 %	59,3 %	89,9 %	80,4 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	93,4 %	1,9 %	0,0 %	3,1 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	31,3 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,8 %	0,4 %	0,0 %	6,5 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	5,1 %	6,1 %	6,9 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	5,3 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	2,1 %	3,3 %	3,2 %

Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾

Leerstand Büro/Praxis	0,3 %	10,1 %	0,0 %	1,2 %
Leerstand Handel/Gastronomie	3,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,2 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,6 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	95,9 %	89,5 %	100,0 %	97,2 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}

unbefristet	0,5 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
2019	16,3 %	0,4 %	0,0 %	10,1 %
2020	19,6 %	2,7 %	0,0 %	34,7 %
2021	14,3 %	0,3 %	0,0 %	5,5 %
2022	11,7 %	4,1 %	0,0 %	4,5 %
2023	5,3 %	0,3 %	0,0 %	1,3 %
2024	8,2 %	39,3 %	0,0 %	0,0 %
2025	7,2 %	11,5 %	0,0 %	0,0 %
2026	8,7 %	1,4 %	0,0 %	43,5 %
2027	4,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
2028	3,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2029+	1,1 %	39,7 %	100,0 %	0,0 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Polen	Spanien	Tschechische Republik	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	5	7	1	91
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	349,9	495,6	54,3	7.535,0
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	45,3 %	11,9 %	84,9 %	57,2 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,5 %	70,2 %	2,2 %	18,2 %
Jahresmietertrag Hotel	26,6 %	12,1 %	0,0 %	12,8 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	20,9 %	0,4 %	4,0 %	4,9 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,3 %	1,0 %	8,4 %	4,4 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	2,4 %	0,0 %	1,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,4 %	2,0 %	0,5 %	1,2 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	4,1 %	0,0 %	20,3 %	2,6 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	1,6 %	0,0 %	0,5 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	2,1 %	0,1 %	2,0 %	0,4 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,6 %	0,2 %	2,0 %	0,4 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	93,1 %	98,0 %	75,6 %	96,1 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}				
unbefristet	0,1 %	0,6 %	0,3 %	0,9 %
2019	6,8 %	12,5 %	25,8 %	4,9 %
2020	10,2 %	10,9 %	30,1 %	9,5 %
2021	6,0 %	17,7 %	2,5 %	11,1 %
2022	23,0 %	9,6 %	27,7 %	12,1 %
2023	6,9 %	24,4 %	7,7 %	14,7 %
2024	16,6 %	2,5 %	5,9 %	8,1 %
2025	1,5 %	0,0 %	0,0 %	6,5 %
2026	0,0 %	0,1 %	0,1 %	6,4 %
2027	0,5 %	0,0 %	0,0 %	3,7 %
2028	0,0 %	1,7 %	0,0 %	3,1 %
2029+	28,4 %	20,0 %	0,0 %	19,0 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

²⁾ Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

⁴⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen			
Direktinvestments und Beteiligungen			
Renditekennzahlen in %	Belgien	Deutschland	Finnland
I. Immobilien			
Bruttoertrag	7,4 %	5,6 %	5,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5 %	-2,1 %	-2,4 %
Nettoertrag	6,9 %	3,5 %	3,3 %
Wertänderungen	-8,3 %	1,5 %	-2,4 %
Ertragsteuern	-1,4 %	-0,2 %	0,0 %
Latente Steuern	1,0 %	-0,5 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-1,8 %	4,4 %	0,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-1,9 %	4,8 %	0,7 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-1,9 %	4,8 %	0,7 %
II. Liquidität			
III. Ergebnis gesamter Fonds			
Ergebnis vor Fondskosten			
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			
Kapitalinformationen¹⁾			
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)			
Direkt gehaltene Immobilien			
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien			
Immobilien gesamt			
Liquidität			
Kreditvolumen			
Fondsvermögen (netto)			
Informationen zu Wertänderungen²⁾			
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	334,0	3.119,8	220,5
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	18,8	174,2	8,5
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	1,0	103,7	0,7
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-22,1	-44,0	-6,2
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,8	-15,6	-0,8
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-21,1	59,8	-5,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,8	-15,6	-0,8

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

²⁾ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 93 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %

	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Irland
I. Immobilien				
Bruttoertrag	3,7 %	2,9 %	3,7 %	4,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0 %	-0,2 %	-2,3 %	-1,7 %
Nettoertrag	2,7 %	2,8 %	1,4 %	3,2 %
Wertänderungen	8,8 %	2,6 %	4,4 %	-2,3 %
Ertragsteuern	-0,4 %	-0,5 %	0,3 %	0,0 %
Latente Steuern	-2,3 %	0,0 %	-2,8 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	8,8 %	4,9 %	3,3 %	0,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	11,5 %	8,1 %	3,3 %	0,9 %
Währungsänderung	0,0 %	-1,4 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	11,5 %	6,7 %	3,3 %	0,9 %

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten
(BVI-Methode)

Kapitalinformationen¹⁾

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien

Über Beteiligungen gehaltene Immobilien

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

Informationen zu Wertänderungen²⁾

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	882,0	1.071,5	149,9	85,2
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	45,0	54,5	8,7	4,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	37,5	38,8	8,4	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	13,9	5,5	0,0	1,3
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-10,9	-9,1	-2,3	-2,7
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,7	-7,6	0,0	-0,8
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	26,6	29,7	6,1	-2,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	13,2	-2,1	0,0	0,5

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

²⁾ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 93 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Litauen	Niederlande	Norwegen	Österreich
I. Immobilien				
Bruttoertrag	8,5 %	4,5 %	6,0 %	5,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1 %	-0,5 %	-2,6 %	-0,3 %
Nettoertrag	7,4 %	4,0 %	3,4 %	5,2 %
Wertänderungen	0,6 %	2,9 %	-0,4 %	2,0 %
Ertragsteuern	-1,1 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Latente Steuern	-0,2 %	-0,9 %	-0,1 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,7 %	6,1 %	3,1 %	7,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,6 %	7,4 %	3,2 %	7,3 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-1,6 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,6 %	7,4 %	1,6 %	7,3 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	198,7	392,6	71,4	109,8
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	14,5	22,7	2,9	5,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	6,8	14,0	0,3	2,8
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,6	0,0	0,1	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-1,6	-2,3	-0,5	0,0
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-5,0	-0,8	-0,2	-0,6
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	5,2	11,7	-0,2	2,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-4,3	-0,8	-0,1	-0,6

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

²⁾ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 93 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Polen	Spanien	Tschechische Republik	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,2 %	5,5 %	6,0 %	5,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,3 %	-1,3 %	-2,4 %	-1,5 %
Nettoertrag	2,9 %	4,2 %	3,6 %	3,5 %
Wertänderungen	-1,0 %	-1,3 %	-2,1 %	1,6 %
Ertragsteuern	-0,4 %	-0,9 %	-0,2 %	-0,3 %
Latente Steuern	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	-0,5 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,5 %	1,9 %	1,2 %	4,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,5 %	2,2 %	1,2 %	5,1 %
Währungsänderung	-0,4 %	0,0 %	0,0 %	-0,2 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,1 %	2,2 %	1,2 %	5,0 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				4,1 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				3,2 %
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				5.065,2
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				2.270,0
Immobilien gesamt				7.335,2
Liquidität				1.199,6
Kreditvolumen				1.521,4
Fondsvermögen (netto)				7.013,4
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	349,9	495,6	54,3	7.535,0
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	23,6	29,1	3,9	416,6
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	10,9	8,0	0,7	233,6
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	1,3	0,0	0,0	22,7
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-13,9	-14,8	-1,5	-131,8
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-1,7	-2,4	-0,3	-37,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-3,1	-6,8	-0,8	101,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,4	-2,4	-0,3	-14,4

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet und auf das gesamte Fondsvermögen bezogen. Die Wertangaben der Immobilien beinhalten von daher an dieser Stelle auch sonstige Vermögensgegenstände/Verbindlichkeiten und Rückstellungen aus der Vermögensaufstellung der jeweiligen Länder.

²⁾ In diese Übersicht fließen nur Daten von Immobilien ein, die sich zum Berichtsstichtag im Sondervermögen befinden. Im Laufe des Geschäftsjahres veräußerte Objekte werden hier nicht berücksichtigt.

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 93 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2018/2019	Gesamt 2017/2018	Gesamt 2016/2017	Gesamt 2015/2016
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,0 %	5,1 %	5,4 %	5,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5 %	-1,4 %	-1,7 %	-1,2 %
Nettoertrag	3,5 %	3,6 %	3,8 %	4,6 %
Wertänderungen	1,6 %	0,3 %	-1,0 %	-1,2 %
Ertragsteuern	-0,3 %	-0,2 %	-0,8 %	-0,4 %
Latente Steuern	-0,5 %	-0,2 %	0,7 %	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,3 %	3,5 %	2,7 %	2,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,1 %	4,1 %	3,1 %	3,3 %
Währungsänderung	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,0 %	4,0 %	3,1 %	3,2 %
II. Liquidität	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %	0,1 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,2 %	2,5 %	2,0 %	2,0 %

Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

Vermietung

Die Daten in dieser Übersicht werden aufgeschlüsselt nach Ländern aufgeführt, sofern der Fonds in einem Land eine oder mehr Immobilien hält. Es werden grundsätzlich die direkt und indirekt gehaltenen Immobilien zusammengefasst und in einer Spalte je Land dargestellt. Im Bau befindliche Immobilien und unbebaute Grundstücke bleiben unberücksichtigt. Die Anzahl der Immobilien und die Angaben der Verkehrswerte orientieren sich am Immobilienverzeichnis.

Die **Jahresmieterträge** pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahres-Nettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahres-Nettosollmiete im einzelnen Land. Die Jahres-Nettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leer stehenden Immobilien wird entweder die

letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, oder es wird die gutachterliche Bewertungsmiete angesetzt.

Die Angabe von **Leerstandsquoten** wird auf der aufsichtsrechtlichen Grundlage der **Jahres-Bruttosollmieten**, das heißt inklusive aller Mietnebenkosten berechnet. Die Leerstände werden in Prozent der Jahres-Bruttosollmiete, aufgegliedert nach Ländern und Nutzungsarten, angegeben.

Ferner wird eine **Vermietungsquote** in Prozent angegeben. Die Vermietungsquote und die Leerstandsquoten sind bezogen auf die Jahres-Bruttosollmieten der gesamten Immobilien im einzelnen Land. Die in der Spalte „Gesamt“ genannten Zahlen beziehen sich auf die Jahres-Bruttosollmieten des gesamten Immobilienportfolios.

Die Angaben zur **Restlaufzeit der Mietverträge** erfolgen in Prozent der gesamten Jahres-Nettovertragsmieten im einzelnen Land. Optionen zur Mietvertragsverlängerung gelten – bis zur konkreten Ausübung – als nicht wahrgenommen.

Renditekennzahlen

Der *Bruttoertrag* ist bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land). Das durchschnittliche Immobilienvermögen im Geschäftsjahr wird anhand von 13 Monatsendwerten berechnet. Bei Direktinvestments besteht der Bruttoertrag aus der Position „Erträge aus Immobilien“ der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

Der *Bewirtschaftungsaufwand* beinhaltet die Positionen „Bewirtschaftungskosten“, „Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten“ sowie bestimmte „sonstige Erträge“, wie z. B. aus der Auflösung von Rückstellungen, und bezieht sich ebenfalls auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Die Kennzahl „*Nettoertrag*“ ergibt sich aus dem Bruttoertrag abzüglich Bewirtschaftungsaufwand.

Die *Wertänderungen* beziehen sich auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land).

Die *Ertragsteuern* sind bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land). Berücksichtigt werden hierbei tatsächlich angefallene ausländische Steuern sowie Ertragsteuerrückstellungen und sonstige Erträge aus Steuererstattungen und der Auflösung von Rückstellungen.

Latente Steuern beschreiben den Einfluß von Rückstellungen (sog. Capital Gains Taxes) auf die Immobilienrendite. Die Kennzahl ist bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds (im jeweiligen Land).

Das *Ergebnis vor Darlehensaufwand* errechnet sich aus dem Nettoertrag plus/minus den Wertänderungen abzüglich den ausländischen Ertragsteuern und den ausländischen latenten Steuern. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand leitet sich aus dem Ergebnis vor Darlehensaufwand ab, indem die Zinsaufwendungen der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt werden. Es ist bezogen auf das durchschnittliche eigenfinanzierte Immobilienvermögen.

Das *Gesamtergebnis in Fondswährung* errechnet sich aus dem Ergebnis nach Darlehensaufwand zzgl. Währungsänderungen.

Die *Liquidität* bezieht sich auf die durchschnittliche Liquidität des Fonds im Geschäftsjahr. Die durchschnittliche Liquidität wird anhand von 13 Monatsendwerten berechnet. Hierbei sind die Erträge aus Liquiditätsanlagen der Ertrags- und Aufwandsrechnung zu berücksichtigen sowie das Bewertungsergebnis der Wertpapieranlagen.

Kapitalinformationen

Bei den *Kapitalinformationen* werden Durchschnittszahlen angegeben. Sie sind anhand von 13 Monatsendwerten berechnet. Die Zahlen sind bezogen auf das gesamte Fondsvermögen.

Wertänderungsinformationen

Die *Wertänderungsinformationen* werden als geschäftsjahresbezogene Daten in absoluten Zahlen angegeben. Wertänderungen von Immobilien, die im Laufe des Geschäftsjahres veräußert wurden, sind nicht enthalten. Die Position *Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio* bezeichnet die Summe der in den Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Roherträge. Immobilien im Bau sind hier nicht berücksichtigt.

In die Positionen *positive/negative Wertänderungen lt. Gutachten* und *Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt* werden Wertänderungen der Vermögensaufstellung dargestellt, die aufgrund der Anpassung an ein neu anzusetzendes Verkehrswertgutachten entstehen.

Sonstige Wertänderungen beinhalten Änderungen des Fondsvermögens aufgrund von Buchwertänderungen der Immobilien (performancewirksame Änderungen von Anschaffungskosten/ Herstellungskosten, wie z. B. die Auflösung von Restverbindlichkeiten), die Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten und Verkaufsergebnisse. Letzteres bleibt in den „Informationen zu Wertänderungen“ allerdings unberücksichtigt, da an dieser Stelle nur Wertangaben für im Bestand befindliche Immobilien aufgeführt werden.

Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die für die zum Stichtag im Portfolio befindlichen Bestandobjekte bei Gesamtbetrachtung aller Auf- und Abwertungen im Berichtszeitraum entstanden ist. *Sonstige Wertänderungen insgesamt* bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller sonstigen positiven und negativen Wertänderungen im Berichtszeitraum entstanden ist.

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.04.2018		6.671.068.695,79
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-59.121.322,80
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-58.018.668,80	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-1.102.654,00	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		684.489.254,26
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	850.426.033,32	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-165.936.779,06	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-23.426.784,47
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-16.731.372,00
a) bei Immobilien	-14.510.817,12	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.220.554,88	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		258.288.071,73
a) davon ordentlicher Nettoertrag	132.450.671,24	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	23.426.784,47	
c) davon realisierte Gewinne	44.470.088,12	
d) davon realisierte Verluste	-15.517.035,26	
e) davon nicht realisierte Gewinne	173.173.654,41	
f) davon nicht realisierte Verluste	-96.480.975,71	
g) davon Währungskursveränderungen	-3.235.115,54	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.03.2019		7.514.566.542,51

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensübersicht des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

- 1) Bei der „Ausschüttung für das Vorjahr“ handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der „Verwendungsrechnung“ bei der „Gesamtausschüttung“).
- 2) Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- 3) Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.
- 4) Die Position Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss/-abfluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- 5) Unter „Abschreibung Anschaffungsnebenkosten“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- 6) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Entwicklung des WestInvest InterSelect

	Geschäftsjahresende 31.03.2019 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2018 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2017 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2016 EUR
Immobilien	5.244.538.403,12	5.086.600.954,63	4.949.494.987,86	4.933.081.812,75
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.474.289.476,56	1.471.048.237,80	948.328.960,02	799.703.386,08
Liquiditätsanlagen	1.395.022.053,93	782.039.119,13	1.181.951.113,13	881.301.923,50
Sonstige Vermögensgegenstände	745.833.723,87	708.176.397,14	513.578.273,88	455.667.314,87
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	1.345.117.114,97	1.376.796.012,91	1.283.314.956,91	1.387.786.410,56
Fondsvermögen	7.514.566.542,51	6.671.068.695,79	6.310.038.377,98	5.681.968.026,64
Nettoabsatz	684.489.254,26	423.588.676,75	639.684.180,60	392.399.948,01
Anteilumlauf in Stück	159.728.263	145.046.672	135.829.146	122.046.148
Anteilwert	47,04	45,99	46,45	46,55
Ausschüttung je Anteil	1,00	0,40	1,00	1,00
Tag der Ausschüttung	05.07.2019	06.07.2018	07.07.2017	08.07.2016
Ertragsschein-Nummer	20	19	17	16
Zwischenausschüttung je Anteil		0,60		
Tag der Ausschüttung		22.12.2017		
Ertragsschein-Nummer		18		

Vermögensübersicht zum 31. März 2019

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 42)				
1. Geschäftsgrundstücke		5.231.537.445,04		69,62
(davon in Fremdwährung:	376.452.375,98)			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		13.000.958,08		0,17
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme		5.244.538.403,12		69,79
(insgesamt in Fremdwährung:	376.452.375,98)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 62)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		1.306.541.588,77		17,39
(davon in Fremdwährung:	537.614.195,93)			
2. Minderheitsbeteiligungen		167.747.887,79		2,23
(davon in Fremdwährung:	107.055.152,19)			
Zwischensumme		1.474.289.476,56		19,62
(insgesamt in Fremdwährung:	644.669.348,12)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 84)				
1. Bankguthaben		1.294.949.053,93		17,23
(davon in Fremdwährung:	17.138.173,98)			
2. Wertpapiere		100.073.000,00		1,33
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme		1.395.022.053,93		18,56
(insgesamt in Fremdwährung:	17.138.173,98)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 85)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		66.776.758,79		0,89
(davon in Fremdwährung:	5.337.890,89)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		536.113.727,34		7,13
(davon in Fremdwährung:	76.952.329,16)			
3. Zinsansprüche		9.852,05		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		67.258.664,59		0,90
(davon in Fremdwährung:	7.637.445,10)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		21.709.741,81		0,29
(davon in Fremdwährung:	10.932.287,22)			
5. Andere		53.964.979,29		0,72
(davon in Fremdwährung:	1.442.040,17)			
Zwischensumme		745.833.723,87		9,93
(insgesamt in Fremdwährung:	102.301.992,54)			
Summe der Vermögensgegenstände		8.859.683.657,48		117,90

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 85)				
1. Krediten		934.876.242,49		12,44
(davon in Fremdwährung:	287.576.242,49)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		12.509.591,69		0,17
(davon in Fremdwährung:	1.529.084,18)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		161.973.293,71		2,15
(davon in Fremdwährung:	6.142.199,40)			
4. anderen Gründen		50.922.929,98		0,68
(davon in Fremdwährung:	2.408.423,39)			
Zwischensumme		1.160.282.057,87		15,44
(insgesamt in Fremdwährung:	297.655.949,46)			
II. Rückstellungen (Seite 85)		184.835.057,10		2,46
(davon in Fremdwährung:	4.622.795,06)			
Summe der Schulden		1.345.117.114,97		17,90
C. Fondsvermögen		7.514.566.542,51		100,00

Bei Beträgen, die als „Fremdwährung“ bezeichnet werden, handelt es sich um in Euro umgerechnete Beträge, die Ländern zuzurechnen sind, die nicht der Europäischen Wahrungunion angehören.

Umlaufende Anteile (Stück)	159.728.263
Anteilwert (EUR)	47,04

Devisenkurse per Stichtag¹⁾

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,86238 GBP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	25,82350 CZK
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,29625 PLN
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	9,69660 NOK

¹⁾ Devisenkurse vom 29.03.2019

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 5.244,5 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 76 Objekte. Davon entfallen vier Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden drei Immobilien erworben und acht Immobilien veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 80) entnommen werden.

Weitere Veränderungen zum Vorjahr ergeben sich aus Baumaßnahmen sowie aus Wertfortschreibungen, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen der Immobilien durch die externen Bewerter.

Die weitere Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den einzelnen Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 42) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 1.474,3 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurde eine Immobilien-Gesellschaft erworben. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 80) entnommen werden.

Die weiteren Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Weitere Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 62) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 1.294,9 Mio. EUR. Sie sind unter anderem als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 100,1 Mio. EUR (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 375,7 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 159,7 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 198,3 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 238,5 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 22,3 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 105,9 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 12,5 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen Mietforderungen in Höhe von 8,8 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 3,7 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 0,6 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 57,4 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 1,6 Mio. EUR. Vorauszahlungen der Mieter sind in der Position Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung erfasst.

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet Euro-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 459,1 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 77,0 Mio. EUR.

Bei den *Zinsansprüchen* handelt es sich um abgegrenzte Zinsen aus Wertpapieren.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 67,3 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 21,7 Mio. EUR entfallen 18,6 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 18,4 Mio. EUR, die Abgrenzung einer latenten Steuer in Höhe von 17,5 Mio. EUR, Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 6,3 Mio. EUR, Forderungen aus anrechenbarer Quellensteuer in Höhe von 2,1 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 0,4 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 0,6 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3,5 Mio. EUR, Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 1,3 Mio. EUR sowie andere Forderungen gegenüber Dritten in Höhe von 3,3 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Belgien, Frankreich, Polen und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 501,5 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie An- und Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 11,0 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 1,5 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten eine Verbindlichkeit aus Darlehensrückführung in Höhe von 75,0 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 14,9 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 11,4 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 57,9 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Garantiebeträgen in Höhe von 0,8 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 2,0 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 5,1 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 13,4 Mio. EUR, aus abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 2,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 1,3 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 28,8 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 44,4 Mio. EUR für Instandhaltungen, 22,2 Mio. EUR für Ertragsteuer, 110,2 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) und 7,7 Mio. EUR für Verwaltungs- und Beratungskosten gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 53,4 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 56,8 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilpreisermittlungen für Immobilien Rückstellungen für künftige Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aus Immobilien in der Höhe zu bilden, in welcher sie voraussichtlich von dem Belegenheitsstaat bei einem realisierten Veräußerungsgewinn erhoben werden. Auch Immobilien, welche von Immobilien-Gesellschaften gehalten und von den Immobilien-Gesellschaften veräußert werden (Asset Deal), fallen unter diese Vorschrift. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Landesrecht. Veräußerungsnebenkosten, welche üblicherweise anfallen, können berücksichtigt werden.

Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie liegt, sind auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn zu berücksichtigen.

Sofern der potenzielle Verkauf von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften (Share Deal) wesentlich wahrscheinlicher erscheint als der Verkauf der Immobilie durch die Immobilien-Gesellschaft (Asset Deal), ist für eine zu erwartende Verkaufspreisminderung in Folge einer drohenden latenten Steuerlast eine entsprechende Rückstellung zu bilden.

Die Fremdwährungspositionen wurden mit den Devisenkursen vom 29.03.2019 bewertet.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 6.671,1 Mio. EUR per 31.03.2018 auf 7.514,6 Mio. EUR per 31.03.2019. Im gleichen Zeitraum wurden 18.252.684 Anteile ausgegeben und 3.571.093 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 684,5 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 159.728.263 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 47,04 EUR.



Hamburg, St. Petersburger Straße 1

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteili- gungs- quote in %	Art des Grund- stücks ¹⁾	Entwick- lungs- stand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbs- datum	Bau- / Umbau- jahr	Grund- stücks- größe m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungs- merkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
1	2000 Antwerpen Meir 58	–	G	F	Ha: 61%; L: 30%; S: 5%; W: 3%	Dez. 18	1897/ 1994	1.941	4.527	660	K, LA, PA, R
2	1210 Brüssel Avenue de l'Astronomie 23-27/ Rue Potagère	–	G	F	B/P: 89%; L: 6%; Kfz: 5%	Dez. 03	1962/ 1999	2.950	8.502	0	PA, K
3	1060 Brüssel, Place Victor Horta ¹²⁾	–	G (E)	F	–	Mrz. 05	–	6.629	–	–	–
4	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	–	G	F	Ha: 4%; H: 91%; Kfz: 5%	Dez. 01	1991	1.664	11.222	0	K, LA, PA
Deutschland											
5	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Hackesches Quartier“	–	G	F	B/P: 76%; Ha: 15%; L: 1%; S: 2%; Kfz: 6%	Apr. 14	2011	9.577	33.165	0	K, PA, R
6	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 3%; W: 6%; Kfz: 5%	Okt. 97	2000	3.101	8.745	963	PA
7	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	–	G	F	H: 100%	Jun. 04	1914/1915 1928/1930 2002/2004 ¹³⁾	4.314	14.850	0	F, K, LA, PA
8	44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	–	G	F	B/P: 5%; L: 88%; Kfz: 7%	Nov. 17	2017	86.000	40.392	0	K, PA
9	53175 Bonn Alemannenstraße 1	–	G	F	B/P: 74%; Ha: 7%; L: 16%; Kfz: 3%	Nov. 96	1998	941	2.021	0	K, PA
10	53175 Bonn Godesberger Allee 78/88	–	G	F	B/P: 88%; L: 3%; Kfz: 9%	Jan. 90	1989, 1993	1.574	1.636	0	PA
11	53175 Bonn Gotenstraße 161	–	G	F	B/P: 86%; L: 9%; Kfz: 5%	Jul. 92	1995	790	910	0	LA, K, PA
12	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	–	G	F	B/P: 13%; L: 87%	Jul. 12	2011	59.880	28.308	0	LA, PA
13	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32 Lise-Meitner-Straße 1-5	–	G	F	B/P: 63%; L: 28%; Kfz: 9%	Aug. 01	2002	23.626	21.590	0	LA, PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			69.190.000,00 (0,92)
				49,7	2.610.278,00	69.370.000,00
				50,0	1.614.923,00	69.010.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			18.520.000,00 (0,25)
				34,2	1.201.517,00	18.180.000,00
				34,2	1.203.516,00	18.860.000,00
–	keine Angabe	keine Angabe	–	–	–	590.000,00 (0,01)
						590.000,00
						590.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			46.650.000,00 (0,62)
				48,2	2.795.844,00	45.210.000,00
				48,2	2.226.732,00	48.090.000,00
1,3	4,5	2,8	7.787.166			173.515.000,00 (2,31)
				61,9	8.502.696,00	173.560.000,00
				61,9	8.417.772,00	173.470.000,00
4,1	37,6	2,0	1.641.702			35.390.000,00 (0,47)
				51,8	1.798.668,00	35.870.000,00
				51,8	1.842.252,00	34.910.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			50.350.000,00 (0,67)
				45,2	2.700.000,00	50.920.000,00
				45,2	3.000.000,00	49.780.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			42.860.000,00 (0,57)
				38,8	2.401.992,00	42.860.000,00
				38,8	2.401.992,00	42.860.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.205.000,00 (0,06)
				49,8	279.144,00	4.490.000,00
				49,8	248.496,00	3.920.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.595.000,00 (0,06)
				40,0	304.680,00	4.710.000,00
				40,0	268.956,00	4.480.000,00
0,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			2.165.000,00 (0,03)
				46,8	128.700,00	2.070.000,00
				46,8	134.160,00	2.260.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			33.145.000,00 (0,44)
				52,4	2.182.512,00	33.600.000,00
				52,4	2.182.512,00	32.690.000,00
9,1	19,7	3,8	1.609.555			30.155.000,00 (0,40)
				43,3	2.268.624,00	30.540.000,00
				43,3	2.245.692,00	29.770.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
-----	---	--	---------------------------	--	---------------	-----------------------------	--

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Belgien

1	2000 Antwerpen Meir 58	-	-	53,5	37.000.000,00	-	-
2	1210 Brüssel Avenue de l'Astronomie 23-27/ Rue Potagère	-	-	0,0	0,00	-	-
3	1060 Brüssel, Place Victor Horta ¹²⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
4	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-

Deutschland

5	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Hackesches Quartier“	-	-	0,0	0,00	-	-
6	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	-	-	0,0	0,00	-	-
7	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
8	44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	-	-	28,9	12.400.000,00	-	-
9	53175 Bonn Alemannenstraße 1	-	-	0,0	0,00	-	-
10	53175 Bonn Godesberger Allee 78/88	-	-	0,0	0,00	-	-
11	53175 Bonn Gotenstraße 161	-	-	0,0	0,00	-	-
12	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	-	-	0,0	0,00	-	-
13	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32 Lise-Meitner-Straße 1-5	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
8.387.016,63 (= 11,8)	7.163.767,09	1.223.249,54	277.896,26	8.109.120,37 (0,11)	9,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
12.322.714,61 (= 8,2)	9.160.102,75	3.162.611,86	1.232.273,69	6.161.368,40 (0,08)	5,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.593.780,34 (= 8,0)	2.977.524,99	616.255,35	352.546,15	3.114.954,69 (0,04)	8,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
1.703.900,46 (= 5,7)	1.096.197,00	607.703,46	175.112,23	581.783,27 (0,01)	3,3	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
14	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosenstraße 30, 36/Maternstraße 15 „World Trade Center Dresden“	–	G	F	B/P: 54%; Ha: 15%; H: 15%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 11%	Sep. 17	1996	21.673	73.343	0	Pa
15	40219 Düsseldorf Ernst-Gnoß-Straße 25 „Rhein-Carré“	–	G	F	B/P: 84%; L: 2%; Kfz: 13%	Nov. 96	1998	4.326	11.405	0	F, PA
16	40472 Düsseldorf Gladbecker Straße 5+7 „La Vie“	–	G	F	B/P: 87%; L: 2%; Kfz: 11%	Dez. 02	2002	6.698	10.548	0	K, PA
17	40213 Düsseldorf Graf-Adolf-Platz 15 „GAP 15“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 2%; L: 3%; Kfz: 9%	Mrz. 04	2005	4.907	43.572	0	F, K, LA, PA
18	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	–	G	F	B/P: 86%; L: 4%; Kfz: 10%	Nov. 99	1999	9.070	20.409	0	LA, PA
19	40213 Düsseldorf Heinrich-Heine-Allee 53 „Wilhelm-Marx-Haus“	–	G	F	B/P: 71%; Ha: 28%; L: 1%	Mrz. 00	1923/ 1992	1.804	10.428	0	F, PA
20	40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1	–	G	F	B/P: 85%; L: 1%; Kfz: 14%	Jun. 00	1995/ 2016	18.538	20.272	0	F, K, PA
21	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 2 „W ² “	–	G	F	B/P: 75%; L: 18%; Kfz: 7%	Jan. 00	2002	7.553	8.328	0	F, PA
22	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23	–	G	F	B/P: 57%; L: 37%; Kfz: 6%	Jun. 00	2002	27.617	25.488	0	PA
23	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56	–	G (E)	F	B/P: 92%; L: 1%; Kfz: 7%	Okt. 01	2001	6.323	18.037	0	F, K, PA
24	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 2%; L: 4%; Kfz: 4%	Okt. 95	1992	1.486	6.085	0	F, K, LA, PA
25	60486 Frankfurt am Main Solmsstraße 83 „Scala“	–	G	F	B/P: 89%; L: 1%; Kfz: 10%	Feb. 00	2001	6.489	21.049	0	K, PA
26	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 6%; L: 1%; S: 4%; Kfz: 9%	Mai 00	2001/ 2013	6.369	21.674	0	F, PA
27	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ ¹⁵⁾	–	G (E)	F	H: 100%	Okt. 02 ¹⁵⁾	1996	5.025	34.775	0	K, PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,5	6,7	4,3	8.805.303			154.035.000,00
						(2,05)
				47,0	8.929.020,00	152.020.000,00
				47,0	8.890.956,00	156.050.000,00
0,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.535.000,00
						(0,51)
				49,5	2.211.000,00	39.330.000,00
				49,5	2.210.664,00	37.740.000,00
34,6 (18,4)	9,8	6,0	1.291.491			14.915.000,00
						(0,20)
				53,8	1.394.916,00	14.860.000,00
				53,8	1.444.584,00	14.970.000,00
2,1	3,7	2,1	10.591.725			241.840.000,00
						(3,22)
				56,3	11.780.856,00	242.710.000,00
				56,3	11.781.000,00	240.970.000,00
33,7 (33,5)	15,8	2,1	1.936.248			35.015.000,00
						(0,47)
				51,1	3.082.176,00	36.030.000,00
				51,1	3.084.372,00	34.000.000,00
0,1	8,4	3,0	3.069.575			62.210.000,00
						(0,83)
				43,7	3.123.132,00	62.650.000,00
				43,7	3.154.020,00	61.770.000,00
0,6	4,3	3,4	4.411.929			96.760.000,00
						(1,29)
				55,9	4.727.760,00	98.570.000,00
				55,9	4.729.428,00	94.950.000,00
33,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			14.795.000,00
						(0,20)
				52,9	1.162.584,00	14.820.000,00
				52,9	1.162.584,00	14.770.000,00
9,6	0,3	5,0	2.928.110			38.885.000,00
						(0,52)
				43,4	2.557.656,00	36.430.000,00
				43,4	2.897.772,00	41.340.000,00
0,5	2,1	3,2	3.434.860			49.250.000,00
						(0,66)
				52,0	3.341.448,00	50.330.000,00
				42,0	3.327.348,00	48.170.000,00
17,2	1,7	9,7	781.834			19.840.000,00
						(0,26)
				48,0	1.124.508,00	19.620.000,00
				48,0	1.161.732,00	20.060.000,00
10,4	2,0	3,2	3.467.734			67.495.000,00
						(0,90)
				52,4	4.323.984,00	70.260.000,00
				42,4	4.564.968,00	64.730.000,00
6,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			121.610.000,00
						(1,62)
				52,4	6.495.756,00	122.990.000,00
				42,4	6.348.960,00	120.230.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			149.140.000,00
						(1,98)
				37,8	9.784.596,00	149.440.000,00
				47,8	9.784.596,00	148.840.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
14	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosen- straße 30, 36/Maternistraße 15 „World Trade Center Dresden“	-	-	27,3	42.000.000,00	-	-
15	40219 Düsseldorf Ernst-Gnoß-Straße 25 „Rhein-Carré“	-	-	0,0	0,00	-	-
16	40472 Düsseldorf Gladbecker Straße 5+7 „La Vie“	-	-	0,0	0,00	-	-
17	40213 Düsseldorf Graf-Adolf-Platz 15 „GAP 15“	-	-	0,0	0,00	-	-
18	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	-	-	0,0	0,00	-	-
19	40213 Düsseldorf Heinrich-Heine-Allee 53 „Wilhelm-Marx-Haus“	-	-	0,0	0,00	-	-
20	40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1	-	-	0,0	0,00	-	-
21	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 2 „W ² “	-	-	0,0	0,00	-	-
22	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23	-	-	0,0	0,00	-	-
23	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56	-	-	0,0	0,00	-	-
24	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	-	-	0,0	0,00	-	-
25	60486 Frankfurt am Main Solmsstraße 83 „Scala“	-	-	0,0	0,00	-	-
26	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	-	-	0,0	0,00	-	-
27	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ ¹⁵⁾	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
7.855.921,26 (= 5,0)	5.639.948,70	2.215.972,56	785.972,18	6.708.105,63 (0,09)	8,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
7.468,58 (= 9,2) ¹⁴⁾	6.601,83	866,75	760,34	5.322,32 (0,00)	7,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
406.896,46 (= 0,4)	305.759,00	101.137,46	79.018,19	32.924,33 (0,00) ¹⁶⁾	0,4	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
28	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ ¹⁶⁾	–	G (E)	F	B/P: 84%; Kfz: 16%	Apr. 03 ¹⁶⁾	1998	5.025	19.788	0	F, K, LA, PA
29	79098 Freiburg Konrad-Adenauer-Platz 2 „Novotel Freiburg Am Konzerthaus“	–	G	F	H: 100%	Aug. 08	1994	3.888	11.103	0	K, PA
30	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „CR16“ ¹⁷⁾	–	G	F	B/P: 79%; L: 1%; W: 10%; Kfz: 9%	Jun. 07 ¹⁷⁾	2009	6.474	23.017	3.317	K, PA
31	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82	–	G	F	B/P: 89%; L: 3%; Kfz: 8%	Mai 05	2006	2.285	10.594	0	F, PA
32	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	–	G	F	H: 95%; Kfz: 5%	Jun. 05	2002	1.210	7.252	0	K, LA, PA
33	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	–	G	F	H: 100%	Mai 16	2012	1.136	10.939	0	K, LA, PA
34	40721 Hilden Berliner Straße 44/ Hochdahler Straße 14	–	G	F	B/P: 89%; L: 3%; Kfz: 8%	Sep. 02	2003	2.667	6.752	0	PA
35	40724 Hilden Itterpark 1-2 + 4-12/ Walder Straße 51	–	G	F	B/P: 66%; L: 25%; Kfz: 9%	Dez. 96	1991-1993, 1997	32.624	30.479	0	PA
36	40724 Hilden Walder Straße 53	–	G	F	B/P: 88%; L: 3%; S: 1%; Kfz: 8%	Aug. 01	2001	8.513	8.478	0	F, PA
37	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	–	G	F	B/P: 4%; Ha: 86%; L: 2%; S: 9%	Okt. 15	1977/ 1995	65.680	70.695	0	F, K, LA, PA, R
38	66424 Homburg Am Zunderbaum 20 „DSV Portfolio, Homburg“	–	G	F	B/P: 12%; L: 88%	Okt. 17	2016	67.262	22.528	0	K, PA
39	50668 Köln Marzellenstraße 13-19 „Hilton-Hotel“	–	G	F	H: 100%	Aug. 02	1954/1985/ 2002	4.580	17.589	0	F, K, LA, PA
40	80636 München Erika-Mann-Straße 60-68 „Battello“	–	G	F	B/P: 68%; Ha: 12%; L: 6%; S: 8%; Kfz: 5%	Mai 14	2007	10.136	21.883	0	PA
41	80339 München Landsberger Straße 84-90	–	G	F	B/P: 94%; L: 2%; Kfz: 5%	Mrz. 14	2010	8.807	22.617	0	K, PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			66.260.000,00 (0,88)
				49,0	4.505.736,00	66.890.000,00
				39,0	4.625.544,00	65.630.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			40.840.000,00 (0,54)
				35,0	2.427.300,00	40.840.000,00
				35,0	2.427.300,00	40.840.000,00
0,1	17,4	4,0	5.950.054			124.545.000,00 (1,66)
				60,1	5.916.672,00	122.880.000,00
				60,1	5.917.116,00	126.210.000,00
0,0	12,5	3,1	1.595.265			28.940.000,00 (0,39)
				57,3	1.698.096,00	29.100.000,00
				57,3	1.769.196,00	28.780.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			24.135.000,00 (0,32)
				42,9	1.435.968,00	24.730.000,00
				42,9	1.432.812,00	23.540.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			53.245.000,00 (0,71)
				55,5	2.636.952,00	55.120.000,00
				55,5	2.636.952,00	51.370.000,00
21,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			9.715.000,00 (0,13)
				54,7	900.660,00	8.820.000,00
				54,7	933.324,00	10.610.000,00
26,9	1,4	3,5	2.297.976			31.475.000,00 (0,42)
				44,5	2.813.556,00	31.180.000,00
				44,5	3.085.824,00	31.770.000,00
41,4 (52,8)	0,3	5,1	347.902			10.990.000,00 (0,15)
				52,6	1.006.188,00	10.670.000,00
				52,6	968.220,00	11.310.000,00
5,6	8,0	4,5	12.422.491			200.340.000,00 (2,67)
				46,3	12.621.924,00	200.280.000,00
				36,8	13.253.688,00	200.400.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			22.280.000,00 (0,30)
				37,5	1.319.016,00	21.570.000,00
				47,5	1.319.016,00	22.990.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			70.000.000,00 (0,93)
				53,4	4.261.392,00	71.940.000,00
				53,4	4.261.392,00	68.060.000,00
1,2	0,5	6,2	4.629.060			89.620.000,00 (1,19)
				58,0	4.281.672,00	87.350.000,00
				58,0	4.266.048,00	91.890.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			113.445.000,00 (1,51)
				61,3	5.171.028,00	113.200.000,00
				61,3	5.135.016,00	113.690.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
28	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ ¹⁶⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
29	79098 Freiburg Konrad-Adenauer-Platz 2 „Novotel Freiburg Am Konzerthaus“	-	-	0,0	0,00	-	-
30	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „CR16“ ¹⁷⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
31	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82	-	-	0,0	0,00	-	-
32	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
33	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	-	-	0,0	0,00	-	-
34	40721 Hilden Berliner Straße 44/ Hochdahler Straße 14	-	-	0,0	0,00	-	-
35	40724 Hilden Itterpark 1-2 + 4-12/ Walder Straße 51	-	-	0,0	0,00	-	-
36	40724 Hilden Walder Straße 53	-	-	0,0	0,00	-	-
37	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	-	-	0,0	0,00	-	-
38	66424 Homburg Am Zunderbaum 20 „DSV Portfolio, Homburg“	-	-	30,1	6.700.000,00	-	-
39	50668 Köln Marzellenstraße 13-19 „Hilton-Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
40	80636 München Erika-Mann-Straße 60-68 „Battello“	-	-	44,6	40.000.000,00	-	-
41	80339 München Landsberger Straße 84-90	-	-	52,9	60.000.000,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
229.366,15 (= 0,3)	169.671,11	59.695,04	49.655,06	45.517,14 (0,00) ¹⁷⁾	0,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
187.154,00 (= 0,2)	187.154,00	0,00	18.872,68	92.790,63 (0,00)	4,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.123.299,07 (= 5,9)	2.467.578,07	655.721,00	317.810,78	2.251.159,72 (0,03)	7,1	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
16.912.828,45 (= 8,0)	13.949.531,07	2.963.297,38	3.053.709,79	9.630.930,87 (0,13)	6,5	EUR
1.954.303,16 (= 8,1)	1.616.711,51	337.591,65	190.864,15	1.681.426,01 (0,02)	8,6	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.437.071,80 (= 4,9)	2.571.880,70	865.191,10	343.742,93	1.747.359,89 (0,02)	5,1	EUR
4.310.725,18 (= 4,7)	3.285.743,66	1.024.981,52	431.394,65	2.126.486,42 (0,03)	4,9	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
42	80687 München Landsberger Straße 187	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 3%; L: 2%; Kfz: 6%	Jun. 03	2003	8.601	19.083	0	K, PA
43	80804 München Leopoldstraße 175 „leo175“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 8%	Nov. 96	1989	9.531	16.355	0	F, LA, PA
44	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	–	G	F	B/P: 89%; L: 5%; S: 1%; Kfz: 5%	Jun. 03	2003	3.451	11.132	0	F, PA
45	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	–	G	F	B/P: 81%; L: 6%; Kfz: 12%	Dez. 01	2000	24.203	30.429	0	LA, PA
46	49074 Osnabrück Große Straße/ Kleine Hamkenstraße „Kamp Promenade“	–	G	F	B/P: 9%; Ha: 80%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 9%	Jan. 05	2004	8.004	15.481	0	K, PA
47	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	–	G	F	B/P: 6%; Ha: 83%; L: 6%; Kfz: 5%	Nov. 10	2014	1.579	5.290	0	K, LA, PA
48	31224 Peine Liebigstraße 2 „DSV Portfolio, Peine“	–	G	F	B/P: 3%; L: 93%; Kfz: 3%	Sep. 17	2017	53.154	21.334	0	F, K, LA, PA
49	70176 Stuttgart Silberburgstraße 118-122/ Leuschnerstraße 43-47 „Silberburg-Carré“	–	G	F	B/P: 87%; L: 2%; W: 4%; Kfz: 7%	Apr. 02	2002	4.684	11.425	503	F, PA
Frankreich											
50	33000 Bordeaux 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	–	G	F	B/P: 3%; Ha: 86%; L: 10%; S: 1%	Jan. 10	2003	5.225 ¹⁸⁾	17.073	0	K, LA, PA
51	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 4%; L: 1%; Kfz: 5%	Jul. 02	ca. 1970/ 2000	3.238	14.492	0	K, LA, PA
52	06000 Nizza 10, Avenue Jean Médecin	–	G	F	Ha: 100%	Dez. 18	1940/ 1996	629	2.812	0	K, PA
53	75008 Paris 14-16, Boulevard Maiesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 4%; L: 1%; Kfz: 4%	Nov. 00	ca. 1900/ 1989/ 2019	1.683	8.249	0	F, K, LA, PA
54	75013 Paris 19-21, Boulevard Vincent Auriol/ 12-20, Rue Fernand Braudel/ 18-20, Rue Georges Balanchine	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 12%; L: 1%; Kfz: 3%	Sep. 08 ²⁰⁾	2001	1.006	6.828	0	K, PA
55	75011 Paris 8-10, Place de la République/ 50, 60, 61, 63, 65, Rue de Malte/ 16, Rue du Faubourg du Temple „Ilôt République“	–	G	F	B/P: 12%; Ha: 30%; H: 39%; S: 4%; W: 6%; Kfz: 8%	Sep. 03	1867/ 1980/ 1996	9.306	31.101	2.484	F, K, LA, PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	7,2	4,3	3.487.801			65.595.000,00 (0,87)
				54,3	3.431.184,00	64.380.000,00
				54,3	3.530.652,00	66.810.000,00
1,7	4,0	4,8	2.699.445			50.665.000,00 (0,67)
				44,9	2.777.400,00	47.760.000,00
				44,9	2.966.016,00	53.570.000,00
3,8	0,9	3,0	1.720.344			38.305.000,00 (0,51)
				54,2	1.794.708,00	36.950.000,00
				54,2	1.916.004,00	39.660.000,00
7,2	11,8	4,2	3.370.062			62.235.000,00 (0,83)
				51,2	4.340.820,00	63.960.000,00
				41,2	4.590.180,00	60.510.000,00
5,7	0,2	5,6	3.728.419			67.030.000,00 (0,89)
				46,6	3.847.464,00	68.020.000,00
				56,6	3.893.400,00	66.040.000,00
0,0	0,0	9,9	1.447.979			28.265.000,00 (0,38)
				55,1	1.511.460,00	28.360.000,00
				65,1	1.468.608,00	28.170.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			20.785.000,00 (0,28)
				38,0	1.177.080,00	20.660.000,00
				38,0	1.177.080,00	20.910.000,00
0,6	5,7	2,8	2.047.368			36.905.000,00 (0,49)
				53,6	2.067.948,00	37.770.000,00
				53,6	2.063.952,00	36.040.000,00
0,0	0,0	2,9	5.494.216			100.125.000,00 (1,33)
				50,8	5.447.509,00	99.880.000,00
				50,8	5.179.229,00	100.370.000,00
1,4	0,0	4,2	5.160.687			132.070.000,00 (1,76)
				51,6	7.294.509,00	134.540.000,00
				51,6	7.184.301,00	129.600.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			49.310.000,00 (0,66)
				44,8	1.900.000,00	49.020.000,00
				50,0	1.900.000,00	49.600.000,00
100,0 (15,4)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			119.810.000,00 (1,59)
				50,0	6.258.142,00	120.420.000,00
				60,0	6.239.218,00	119.200.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			58.985.000,00 (0,78)
				52,6	3.294.900,00	59.710.000,00
				52,6	3.074.560,00	58.260.000,00
8,1	30,0	3,5	10.332.100			188.170.000,00 (2,50)
				30,9	11.234.073,00	188.180.000,00
				30,9	11.217.024,00	188.160.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
42	80687 München Landsberger Straße 187	-	-	0,0	0,00	-	-
43	80804 München Leopoldstraße 175 „leo175“	-	-	0,0	0,00	-	-
44	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	-	-	0,0	0,00	-	-
45	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	-	-	0,0	0,00	-	-
46	49074 Osnabrück Große Straße/ Kleine Hamkenstraße „Kamp Promenade“	-	-	0,0	0,00	-	-
47	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	-	-	0,0	0,00	-	-
48	31224 Peine Liebigstraße 2 „DSV Portfolio, Peine“	-	-	28,4	5.900.000,00	-	-
49	70176 Stuttgart Silberburgstraße 118-122/ Leuschnerstraße 43-47 „Silberburg-Carré“	-	-	0,0	0,00	-	-
Frankreich							
50	33000 Bordeaux 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	-	-	34,0	34.000.000,00	-	-
51	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	-	-	0,0	0,00	-	-
52	06000 Nizza 10, Avenue Jean Médecin	-	-	55,4	27.300.000,00	-	-
53	75008 Paris 14-16, Boulevard Malesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	-	-	47,6	57.000.000,00	-	-
54	75013 Paris 19-21, Boulevard Vincent Auriol/ 12-20, Rue Fernand Braudel/ 18-20, Rue Georges Balanchine	-	-	0,0	0,00	-	-
55	75011 Paris 8-10, Place de la République/ 50, 60, 61, 63, 65, Rue de Malte/ 16, Rue du Faubourg du Temple „Îlot République“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
496.292,88 (= 6,0)	350.064,56	146.228,32	49.640,29	82.733,82 (0,00)	1,6	EUR
1.403.047,82 (= 6,6)	1.107.272,87	295.774,95	137.484,27	1.199.280,44 (0,02)	8,5	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.477.476,67 (= 8,1)	3.882.306,82	1.595.169,85	547.862,56	456.552,13 (0,01)	0,8	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
4.106.691,27 (= 8,1)	3.346.781,42	759.909,85	134.499,26	3.972.192,01 (0,05)	9,73	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Italien											
56	20123 Mailand Via Carducci 1-3	–	G	F	B/P: 93%; L: 6%; Kfz: 1%	Dez. 04	1951/ 1960/ 1990	1.864	10.228	0	K, LA, PA
57	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35	–	G	F	B/P: 73%; L: 5%; S: 10%; Kfz: 12%	Jun. 03	1990	11.123	14.389	0	K, PA
58	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison / Via Adamello	–	G	F	B/P: 84%; L: 4%; S: 3%; Kfz: 8%	Mrz. 03	2003	2.554	8.995	0	K, PA
Niederlande											
59	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 1%; S: 4%	Mrz. 12	2009	1.844	29.673	0	K, PA
60	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	–	G (E)	F	H: 100%	Sep. 04	2006	10.883	20.062	0	F, K, LA, PA
61	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage)	–	G (E)	F	Kfz: 100%	Jun. 00	2001	5.268	– ²²⁾	0	K, PA
62	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5	–	G	B	H: 100%	Dez. 93	1993	1.410	4.113	0	F, K, PA
63	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	–	G	F	B/P: 96%; L: 2%; S: 2%	Feb. 01	2001	1.135	14.350	0	K, PA
64	3011 Rotterdam Blaak 6/ Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	–	G	F	B/P: 46%; Ha: 11%; H: 35%; Kfz: 7%	Dez. 17	2013	6.305	14.951	0	F, K, LA, PA
Österreich											
65	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/ Hintere Zollamtstraße, „City Point“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 3%; L: 7%; S: 3%; Kfz: 7%	Feb. 09	2003	7.637	33.623	0	F, K, LA, PA
Spanien											
66	08017 Barcelona Avenida Sarrià 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarria Forum“	–	G	F	B/P: 92%; Kfz: 8%	Okt. 03	2003	2.245	13.000	0	K, LA, PA
67	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	–	G	F	B/P: 1%; Ha: 94%; L: 1%; S: 5%	Okt. 07	2007	43.692	49.594 ²³⁾	0	K, LA, PA
68	13001 Ciudad Real Calle Carlos Vazquez 8	–	G	F	Ha: 100%	Apr. 18	2001	1.655	1.894	0	K, LA, PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			79.860.000,00 (1,06)
				52,5	4.004.060,00	81.740.000,00
				49,8	4.004.060,00	77.980.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			51.705.000,00 (0,69)
				40,8	3.771.279,00	52.610.000,00
				40,8	3.227.909,00	50.800.000,00
22,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			18.305.000,00 (0,24)
				53,9	1.491.162,00	18.470.000,00
				53,9	1.454.410,00	18.140.000,00
0,0	0,0	5,4	9.462.554			184.225.000,00 (2,45)
				59,9	10.306.459,00	185.700.000,00
				59,9	10.307.176,00	182.750.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			113.350.000,00 (1,51)
				57,3	6.049.032,00	113.760.000,00
				57,3	6.049.032,00	112.940.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			14.655.000,00 (0,20)
				52,5	938.518,00	14.410.000,00
				52,5	938.518,00	14.900.000,00
– ¹⁹⁾	– ¹⁹⁾	– ¹⁹⁾	– ¹⁹⁾			13.000.958,08 (0,17)
				60,1	950.000,00	14.660.000,00
				70,0	950.000,00	14.290.000,00
100,0 (100,0)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			23.770.000,00 (0,32)
				52,5	2.331.844,00	23.210.000,00
				52,5	2.334.404,00	24.330.000,00
1,7	2,6	11,5	3.268.349			56.555.000,00 (0,75)
				51,7	3.106.136,00	56.180.000,00
				51,7	3.106.396,00	56.930.000,00
2,8	10,6	4,1	6.010.626			109.780.000,00 (1,46)
				54,7	5.860.128,00	107.080.000,00
				54,7	5.588.472,00	112.480.000,00
1,8	10,8	2,5	3.583.554			65.105.000,00 (0,87)
				54,3	3.330.540,00	64.520.000,00
				54,3	3.688.020,00	65.690.000,00
1,1	28,3	2,4	8.074.906			120.740.000,00 (1,61)
				48,4	8.031.574,00	122.550.000,00
				48,4	8.394.878,00	118.930.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			7.185.000,00 (0,10)
				40,9	420.156,00	7.080.000,00
				59,4	420.192,00	7.290.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Italien							
56	20123 Mailand Via Carducci 1-3	-	-	0,0	0,00	-	-
57	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35	-	-	0,0	0,00	-	-
58	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison/ Via Adamello	-	-	0,0	0,00	-	-
Niederlande							
59	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	-	-	0,0	0,00	-	-
60	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	-	-	26,5	30.000.000,00	-	-
61	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage)	-	-	0,0	0,00	-	-
62	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5	-	-	0,0	0,00	-	-
63	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	-	-	115,7	27.500.000,00	-	-
64	3011 Rotterdam Blaak 6/ Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	-	-	31,8	18.000.000,00	-	-
Österreich							
65	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/ Hintere Zollamtstraße, „City Point“	-	-	0,0	0,00	-	-
Spanien							
66	08017 Barcelona Avenida Sarrià 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarria Forum“	-	-	0,0	0,00	-	-
67	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	-	-	59,6	72.000.000,00	-	-
68	13001 Ciudad Real Calle Carlos Vazquez 8	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
8.066.247,50 (= 6,1)	6.559.725,00	1.506.522,50	807.186,02	2.421.558,01 (0,03)	3,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.343.896,37 (= 9,0)	3.696.204,49	1.647.691,88	530.478,04	4.658.521,72 (0,06)	9	EUR
7.267.644,50 (= 7,8)	5.022.000,00	2.245.644,50	605.469,79	0,00 (0,00)	-0,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
304.408,90 (= 4,5)	177.812,62	126.596,28	150.647,29	153.761,61 (0,00)	9,1	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
69	28013 Madrid Calle Preciados 18	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1983 ⁴⁵⁾	504	2.808	0	K, PA, R
70	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bélgica 91 / Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ ²⁴⁾	–	G	F	H: 100%	Aug. 07 Mrz. 16 ²⁵⁾	2012	259.920 ²⁶⁾	22.004	0	K, LA, PA
71	48920 Portugalete Avda Ballonti 1 „Ballonti“	–	G	F	Ha: 91%; S: 9%	Nov. 10	2008	69.019	52.661	0	K, LA, PA
72	46004 Valencia Calle Colon 11	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1978	701	1.790	0	K, PA

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

73	London N1 9 AG 90 York Way „Kings Place“	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 2%; S: 1%	Apr. 12	1900/ 2008	6.148	31.568	0	K, LA, PA, R
----	--	---	---	---	----------------------------	---------	---------------	-------	--------	---	--------------

Polen

74	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	–	G	F	B/P: 17%; L: 81%; S: 2%	Okt. 15 Apr. 17 ²⁷⁾	2014, 2017, 2019	114.500	55.890	0	–
75	43-109 Tychy Turynska 80	–	G	F	B/P: 22%; L: 77%; S: 1%	Sep. 15 Mai 18 ²⁸⁾	2006, 2007, 2009, 2008, 2006, 2008, 2012	179.717 ²⁹⁾	90.804	–	–
76	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	–	G	F	H: 100%	Dez. 12	2003	1.929	45.864	0	K, PA

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Belgien

Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien		100,0%	–	–	–	Dez. 03	–	–	–	–	–
77	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 ³⁰⁾	–	G	F	B/P: 78%; L: 1%; Kfz: 21%	Dez. 03	2000	9.810	23.138	0	K, PA
Blérot SCS³¹⁾ Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien		100,0%	–	–	–	Sep. 04	–	–	–	–	–
78	1060 Brüssel Place Victor Horta „Eurostation“	–	G (E)	F	B/P: 89%; Ha: 2%; L: 5%; Kfz: 4%	Sep. 04	2004	6.630	44.990	0	K, LA, PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			96.475.000,00 (1,28)
				44,3	3.502.224,00	97.660.000,00
				44,3	3.287.160,00	95.290.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			59.560.000,00 (0,79)
				63,1	3.664.260,00	60.460.000,00
				63,1	2.900.004,00	58.660.000,00
5,0	15,9	4,7	7.759.921			112.525.000,00 (1,50)
				49,8	8.528.424,00	112.510.000,00
				49,8	8.629.656,00	112.540.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			34.000.000,00 (0,45)
				44,3	1.332.708,00	33.870.000,00
				44,3	1.178.400,00	34.130.000,00
0,1	0,1	8,9	12.961.759 (= 14.724.544)			324.645.000,00 (= 376.452.375,98) (5,01)
				59,1	17.075.369,00	322.740.000,00
				59,1	17.660.783,00	326.550.000,00
0,0	8,0	4,6	7.072.113 (= 1.650.236)			122.722.677,95 (= 28.565.069,06) (0,38)
				45,3	8.859.932,97	124.891.987,50
				35,3	8.850.498,41	124.204.587,50
15,5	17,0	2,2	15.618.133 (= 3.646.396)			211.547.350,00 (= 49.240.000,00) (0,66)
				41,3	15.355.605,20	207.122.212,50
				31,3	16.690.415,70	215.972.487,50
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			471.491.956,25 (= 109.745.000,00) (1,46)
				54,5	27.560.890,56	475.208.212,50
				54,5	27.560.890,56	467.775.700,00
-	-	-	-	-	-	-
13,4	9,6	3,3	3.309.082			53.140.000,00
				51,4	3.756.637,00	55.050.000,00
				51,4	3.680.331,00	51.230.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			145.975.000,00
				56,9	7.952.482,00	141.510.000,00
				56,9	8.504.895,00	150.440.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschaftskapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
69	28013 Madrid Calle Preciados 18	–	–	72,6	70.000.000,00	–	–
70	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91 / Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ ²⁴⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
71	48920 Portugaleta Avda Ballonti 1 „Ballonti“	–	–	0,0	0,00	–	–
72	46004 Valencia Calle Colon 11	–	–	0,0	0,00	–	–

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

73	London N1 9 AG 90 York Way „Kings Place“	–	–	44,0	143.000.000,00 (= 165.820.172,08)	–	–
----	--	---	---	------	--------------------------------------	---	---

Polen

74	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	–	–	50,8	– (= 14.500.000,00)	–	–
75	43-109 Tychy Turynska 80	–	–	61,9	– (= 30.500.000,00)	–	–
76	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	–	–	57,0	– (= 62.500.000,00)	–	–

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Belgien

	Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	–	8.465.564	–	–	24.450.000,00	42.401.909,65 (0,56)
77	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 ³⁰⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
	Blérot SCS³¹⁾ Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	–	27.224.000	–	–	65.000.000,00	122.411.744,31 (1,63)
78	1060 Brüssel Place Victor Horta „Eurostation“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
2.924.584,91 (= 2,9)	1.528.001,00	1.396.583,91	275.836,91	2.610.508,94 (0,03)	8,8	EUR
14.629,24 (= 9,9)	11.121,88	3.507,36	1.500,44	10.878,15 (0,00)	7,0	EUR
3.611.028,82 (= 3,0)	608.521,05	3.002.507,77	362.987,49	609.558,33 (0,01)	1,6	EUR
1.302.020,57 (= 3,4)	771.847,00	530.173,57	125.985,68	1.156.424,73 (0,02)	8,8	EUR
- (= 18.080.661,95) (= 6,3)	- (= 11.378.419,89)	- (= 6.702.242,06)	- (= 1.805.389,43)	- (= 5.593.384,94) (0,07)	3,0	GBP (EUR)
- (= 629.548,43) (= 2,3)	- (= 548,95)	- (= 628.999,48)	- (= 54.541,32)	- (= 463.501,20) (0,01)	6,6	PLN (EUR)
- (= 1.439.217,64) (= 2,4)	- (= 8.671,22)	- (= 1.430.546,42)	- (= 142.221,42)	- (= 948.433,70) (0,01)	6,5	PLN (EUR)
- (= 1.637.750,79) (= 1,6)	- (= 8.930,20)	- (= 1.628.820,59)	- (= 168.566,74)	- (= 632.125,26) (0,01)	3,7	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Deutschland											
	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.³²⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	30,0%	–	–	–	Okt. 17	–	–	–	–	–
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
79	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ³⁰⁾	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.836	–	K, PA, LA
	Tower 185 Betriebs GmbH³³⁾ Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁴⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland										
	Phoenix Kö5 GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–
80	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	G (E)	F	B/P: 22%; Ha: 73%; L: 1%; Kfz: 4%	Jun. 05	2008	2.888	18.708	0	K, PA, LA
Finnland											
	WestInvest First Kanavaranta Oy, Mannerheiminaukio 1 A, 00101 Helsinki, Finnland	100,0%	–	–	–	Jun. 08	–	–	–	–	–
81	00930 Helsinki Kanavaranta 1 „Kanavaranta“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 9%; Kfz: 5%	Jun. 08	1961/ 1988	1.666	6.845	0	PA
	Timanttitoimistot Ky, PL 52, 00101 Helsinki Finnland	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
	Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3, PL52, 00101 Helsinki, Finnland	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
82	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 12%; L: 3%; S: 1%	Feb. 18	2014	4.473	15.759	0	PA
	Beteiligte Gesellschaft ³⁵⁾ : WIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland										
						Feb. 18					

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,9	0,9	6,5	28.359.740			771.985.000,00
				52,6	30.955.620,00	767.660.000,00
				52,6	31.352.352,00	776.310.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	2,9	6,6	7.064.611			151.915.000,00
				59,0	6.987.408,00	154.950.000,00
				59,0	6.889.116,00	148.880.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			36.945.000,00
				44,2	1.958.712,00	37.110.000,00
				44,2	1.989.660,00	36.780.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	15,5	12,7	6.384.177			183.550.000,00
				65,1	6.494.280,00	185.550.000,00
				65,1	6.494.520,00	181.550.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Deutschland							
	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.³²⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	30.000	1.101.000	–	–	111.000.000,00	60.662.735,60 (0,81)
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	–	100.000	–	–	–	–
79	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ³⁰⁾	–	–	32,4	250.000.000,00	–	–
	Tower 185 Betriebs GmbH³³⁾ Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	7.166.954	25.000	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁴⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	30.000					30.000,00 (0,00)
	Phoenix Kö5 GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	–	25.000	–	–	53.500.000,00	113.489.008,43 (1,51)
80	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	–	0,0	0,00	–	–
Finnland							
	WestInvest First Kanavaranta Oy, Mannerheiminaukio 1 A, 00101 Helsinki, Finnland	–	8.000	–	–	0,00	40.284.801,72 (0,54)
81	00930 Helsinki Kanavaranta 1 „Kanavaranta“	–	–	0,0	0,00	–	–
	Timanttitoimistot Ky, PL 52, 00101 Helsinki Finnland	–	30.024.637	–	–	0,00	101.304.139,14 (1,35)
	Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3, PL52, 00101 Helsinki, Finnland	–	2.500	–	–	30.000.000,00	–
82	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	–	–	31,6	58.000.000,00	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁵⁾ : WIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland	2.975					72.500,00 (0,00)

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
0,00 (= -)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	-	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
54.648.406,18 (= 7,0)	45.880.550,51	8.767.855,67	5.796.397,56	48.078.448,73	8,8	EUR
181.036,89 (= 2,5)	1.595,31	179.441,58	13.828,58	163.887,79	8,8	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.288.529,00 (= 4,5)	0,00	3.288.529,00	321.159,88	2.966.423,76 (0,04)	8,9	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
4.165,00 (= 140,0)	452,20	3.712,80	350,00	3.756,67 (0,00)	8,8	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Frankreich											
	Delorme Holding SAS 3, Rue de Téhéran 75008 Paris, Frankreich	100,0%	–	–	–	Jun. 18	–	–	–	–	–
	Delorme SCI 3, Rue de Téhéran 75008 Paris, Frankreich	100,0%	–	–	–	Jun. 18	–	–	–	–	–
83	75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier „Metropolitan“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 3%; L: 2%; S: 6%; Kfz: 8%	Jun. 18	1956, 2002, 2016/ 2017	6.967	21.719	0	K, LA, PA
Irland											
	WIIS Ireland ICAV 25/28, North Wall Quay 1 Dublin, Irland	100,0%	–	–	–	Dez. 17	–	–	–	–	–
84	1 Dublin Point Village „The Gibson Hotel“	–	G	F	H: 100%	Dez. 17	2000	2.556	17.849	0	PA, R
Litauen											
	Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen	100,0%	–	–	–	Sep. 08	–	–	–	–	–
85	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	G	F	Ha: 85%; L: 1%; S: 14%	Sep. 08	2007	38.352	58.792 ³⁶⁾	0	F, K, LA, PA
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
	Rathbone Place Jersey Ltd.³⁷⁾ IFC 5, Jersey JE1 1ST Großbritannien	60,0%	–	–	–	Dez. 16	–	–	–	–	–
86	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³⁰⁾	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 13%	Feb. 17	2017	9.712	24.978	0	K, PA
	Cannon Street Holdings Limited³⁸⁾ IFC 5, Jersey JE1 1ST Großbritannien	40,0%	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
	78 Cannon Street Limited Partnership 21 Palmer Street SW1H 0AD London Großbritannien	100,0% ³⁹⁾	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
87	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ³⁰⁾	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%	Apr. 17	2011	6.367	37.371	–	K, LA, PA, R
Beteiligte Gesellschaft ⁴¹⁾ : 78 Cannon Street General Partner Limited, 21 Palmer Street, SW1H 0AD London, Großbritannien											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,6	0,0	8,3	283.810			233.480.000,00
				59,5	9.712.380,00	233.350.000,00
				59,5	9.712.380,00	233.610.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			85.210.000,00
				61,2	4.200.000,00	86.470.000,00
				51,2	4.200.000,00	83.950.000,00
-	-	-	-	-	-	-
4,1	24,0	3,5	12.929.386			198.650.000,00
				48,2	14.888.256,00	203.070.000,00
				48,2	14.541.564,00	194.230.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			405.970.000,00
						(= 470.755.351,47)
				58,3	19.385.528,00	405.420.000,00
				58,3	19.437.555,00	406.520.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	16,3	17.456.238 (= 19.764.454)			467.595.000,00
				52,0	23.344.296,00	469.870.000,00
				52,0	23.329.162,00	465.320.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
-----	--	--	---------------------------	---	---------------	-----------------------------	--

Frankreich

	Delorme Holding SAS 3, Rue de Téhéran 75008 Paris, Frankreich	86.543.909	24.444.000	–	–	0,00	103.179.398,59 (1,37)
	Delorme SCI 3, Rue de Téhéran 75008 Paris, Frankreich	–	44.168.264	–	–	25.211.398,18	–
83	75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier „Metropolitan“	–	–	46,6	108.900.000,00	–	–

Irland

	WIIS Ireland ICAV 25/28, North Wall Quay 1 Dublin, Irland	–	99.612.920	–	–	0,00	97.610.719,66 (1,30)
84	1 Dublin Point Village „The Gibson Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–

Litauen

	Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen	–	14.890.756	–	–	– (= 90.000.000,00)	148.173.171,34 (1,97)
85	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	–	0,0	–	–	–

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

	Rathbone Place Jersey Ltd.³⁷⁾ IFC 5, Jersey JE1 1ST Großbritannien	60 (= 68)	100 (= 116)	–	–	54.000.000,00 (= 62.617.407,64)	77.565.230,10 (= 89.943.215,40) (1,20)
86	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³⁰⁾	–	–	52,1	211.500.000,00 (= 245.251.513,25)	–	–
	Cannon Street Holdings Limited³⁸⁾ IFC 5, Jersey JE1 1ST Großbritannien	183.958.237 (= 217.481.809)	10 (= 12)	–	–	0,00 (= 0,00)	92.322.222,14 (= 107.055.152,18) (1,42)
	78 Cannon Street Limited Partnership 21 Palmer Street SW1H 0AD London Großbritannien	–	0 (= 0)	–	–	0,00 (= 0,00)	–
87	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ³⁰⁾	–	–	51,9	242.500.000,00 (= 281.198.543,57)	–	–

Beteiligte Gesellschaft⁴¹⁾:
78 Cannon Street General
Partner Limited,
21 Palmer Street, SW1H 0AD
London, Großbritannien

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
8.472.408,60 (= 9,8)	4.890.204,60	3.582.204,00	665.134,44	7.807.274,16 (0,10)	9,2	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	–	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	–	EUR
–	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	–	EUR
7.840.663,56 (= 8,7)	5.412.920,00	2.427.743,56	789.499,94	6.842.332,84	8,7	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
–	–	–	–	–	–	EUR
– (= 0,00) (= –)	– (= 0,00)	– (= 0,00)	– (= 0,00)	– (= 0,00) (0,00)	–	GBP (EUR)
– (= 31.214.263,46) (= 7,1)	– (= 21.420.805,10)	– (= 9.793.458,36)	– (= 2.887.348,15)	– (= 25.023.687,08)	7,9	GBP (EUR)
– (= 5.679.888,26) (= 2,6)	– (= 14.749,83)	– (= 5.665.138,43)	– (= 488.867,91)	– (= 4.702.231,30) (0,06)	8,1	GBP (EUR)
– (= 0,00) (= 0,0)	– (= 0,00)	– (= 0,00)	– (= 0,00)	– (= 0,00) (0,00)	–	GBP (EUR)
– (= 0,00) (= 0,0)	– (= 0,00)	– (= 0,00)	– (= 0,00)	– (= 0,00)	–	GBP (EUR)

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
	The Elisabeth House Limited Partnership 11-12 St. James's Square SW1Y 4LB London Großbritannien	100,0%	–	–	–	Aug. 16	–	–	–	–	–
88	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/ Oxford St/George St/ Dickinson St	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 4%; Kfz: 2%	Aug. 16	2014	2.678	26.590	0	K, PA
	Beteiligte Gesellschaft ³⁵⁾ : Elisabeth House General Partner Limited, 11-12 St. James's Square, SW1Y 4LB London, Großbritannien										
	Norwegen										
	WIIS Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0%	–	–	–	Sep. 17	–	–	–	–	–
	Vika Utvikling AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0%	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
89	0254 Oslo Cort Adelers gate 33	–	–	–	B/P: 91%; S: 5%; Kfz: 5%	Nov. 17	2017	1768	6309	0	PA
	Polen										
	Barska Sp. z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Jun. 09	–	–	–	–	–
90	00-854 Warschau Al. Jana Pawła II 19 „Atrium Garden“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 10%; Kfz: 10%	Jun. 09	2009	3.398	21.081	0	F, K, LA, PA
	SPV Aida Investment Sp. z o.o.⁴²⁾ Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Sep. 12	–	–	–	–	–
91	00-203 Warschau ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	G (E)	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; Kfz: 8%	Mrz. 11	2008	4.065	30.332	0	K, PA
	Tschechische Republik										
	WestInvest Waterfront Towers s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag Tschechische Republik	100,0%	–	–	–	Okt. 07	–	–	–	–	–
92	17000 Prag 7 Jankovcova 1569/2c „Lighthouse“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 2%; L: 4%; Kfz: 10%	Okt. 07	2004	13.209	27.171	0	K, PA
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)										
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)										

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,1	9,9	8.793.364 (= 9.960.497)	65,6 65,6	8.898.039,00 8.982.659,00	168.785.000,00 (= 195.719.984,23) 171.380.000,00 166.190.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	67,8 67,8	270.829.780,89 266.347.110,58	692.355.000,00 (= 71.401.831,57) 6.759.887.724,00 6.667.091.262,00
-	-	-	-	-	-	-
6,1	10,7	2,9	18.005.319 (= 4.193.245)	60,3 60,3	20.546.678,15 20.715.314,55	332.615.675,00 (= 77.420.000,00) 331.971.237,50 333.260.112,50
-	-	-	-	-	-	-
10,3	6,8	3,9	20.273.768 (= 4.720.497)	59,2 59,2	26.157.099,47 27.842.123,09	364.665.700,00 (= 84.880.000,00) 359.982.787,50 369.348.612,50
-	-	-	-	-	-	-
24,4	29,7	2,2	72.997.950 (= 2.833.361)	54,8 54,8	101.844.578,59 112.422.710,54	1.401.957.815,00 (= 54.290.000,00) 1.373.293.730,00 1.430.621.900,00
						5.244.538.403,12 (= 69,79)

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
	The Elisabeth House Limited Partnership 11-12 St. James's Square SW1Y 4LB London Großbritannien	166.606.962 (= 193.533.918)	181.763.295 (= 210.769.376)	–	–	0,00 (= 0,00)	183.067.831,57 (= 212.282.093,24) (2,82)
88	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/ Oxford St/George St/ Dickinson St	–	–	62,2	105.000.000,00 (= 121.756.070,41) ⁴⁰⁾	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁵⁾ : Elisabeth House General Partner Limited, 11-12 St. James's Square, SW1Y 4LB London, Großbritannien						153.080,73 (= 177.509,60) (0,00)
Norwegen							
	WIIS Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	52.000 (= 5.608)	5.000.000 (= 515.645)	–	–	0,00 (0,00)	413.629.566,30 (= 42.657.175,33) (0,57)
	Vika Utvikling AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	–	6.771.000 (= 698.286)	–	–	139.000.000,00 (= 14.334.921,52)	–
89	0254 Oslo Cort Adelers gate 33	–	–	28,9	– (= 20.625.786,36)	–	–
Polen							
	Barska Sp.z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	10.818 (= 2.402)	148.087.500 (= 34.469.014)	–	–	– (= 34.000.000,00)	203.716.175,53 (= 47.417.206,99) (0,63)
90	00-854 Warschau Al. Jana Pawła II 19 „Atrium Garden“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	SPV Aida Investment Sp. z o.o. ⁴²⁾ Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	181.950.533 (= 44.760.900) ⁴³⁾	494.627.800 (= 115.130.125)	–	–	– (= 0,00)	486.274.257,86 (= 113.185.745,21) (1,51)
91	00-203 Warschau ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
Tschechische Republik							
	WestInvest Waterfront Towers s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag Tschechische Republik	–	2.000.000 (= 77.449)	–	–	– (= 26.000.000,00)	825.093.108,76 (= 31.951.250,17) (0,43)
92	17000 Prag 7 Jankovcova 1569/2c „Lighthouse“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	536.113.727,34 (= 7,13)	1.474.289.476,56 (= 19,62)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				934.876.242,49 (= 12,44) ⁴⁴⁾	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 6.944.844,49) (= 3,6)	- (= 191.704,24)	- (= 6.753.140,25)	- (= 648.846,32)	- (= 5.373.540,65) (0,07)	7,4	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
- (= 954.780,55) (= 17.714,2)	- (= 11.807,96)	- (= 942.972,59)	- (= 95.832,64)	- (= 856.454,65) (0,01)	8,5	NOK (EUR)
- (= 866.647,72) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 866.647,72)	- (= 86.518,85)	- (= 752.504,15) (0,00)	-	NOK (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	0	NOK (EUR)
- (= 3.334,76) (= 120,8)	- (= 0,00)	- (= 3.334,76)	- (= 363,69)	- (= 60,62) (0,00)	0,2	PLN (EUR)
- (= 830.021,88) (= 0,7)	- (= 0,00)	- (= 830.021,88)	- (= 83.002,14)	- (= 13.833,69)	0,2	PLN (EUR)
- (= 2.748.157,50) (= 2,6)	- (= 468.054,73)	- (= 2.280.102,77)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	CZK (EUR)
-	-	-	-	-	-	CZK (EUR)
				21.709.741,81 (= 0,29)		EUR
				67.258.664,59 (= 0,90)		EUR

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- ¹⁾ Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, **(E)** = Erbbaugrundstück
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- ⁴⁾ Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- ⁵⁾ Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- ⁶⁾ Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt. Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres.
Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- ⁷⁾ Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- ⁸⁾ Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen in der Regel viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal 3 Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- ⁹⁾ Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹⁰⁾ Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹¹⁾ Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- ¹²⁾ Nach belgischem Recht besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für den WestInvest InterSelect das Eigentum an dem mit Erbbaurecht belasteten Grundstück unterhalb des Gebäudes 1060 Brüssel, Place Victor Horta „Eurostation“.
- ¹³⁾ 1914/15 Bau als Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude der Firma Siemens; 1928-1930 Errichtung des technischen Büros; 2002/2004 Umbau
- ¹⁴⁾ Ankauf eines 495 m² Teilgrundstücks (Grünstreifen) am 01.04.2016.
- ¹⁵⁾ Die über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Grundbesitz Frankfurt/Main GmbH & Co. KG“ seit Oktober 2002 gehaltene Immobilie wurde im Juli 2011 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde im Juli 2011 aufgelöst. Die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten wurden auf die ehemals von der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie „60486 Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 1-3 (Maritim Hotel)“ übertragen.
- ¹⁶⁾ Die über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Zweite Grundbesitz Frankfurt/Main GmbH & Co. KG“ seit April 2003 gehaltene Immobilie wurde im Juli 2011 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde im Juli 2011 aufgelöst. Die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten betreffen den Erwerb zum 25.02.2010 der restlichen 6 % der Gesellschaft und wurden auf die ehemals von der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie „60486 Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 5-7, Amphitriton“ übertragen.
- ¹⁷⁾ Die über die Immobilien-Gesellschaft „CR sechszehn Hamburg GmbH & Co. KG“ seit Juni 2007 gehaltene Immobilie wurde am 14.03.2014 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 14.03.2014 aufgelöst.
- ¹⁸⁾ Ohne 191 m² Teileigentum (Volumeneigentum).
- ¹⁹⁾ Objekt befindet sich im Bau.
- ²⁰⁾ Die über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Le Malraux SAS“ gehaltene Immobilie wurde am 17.11.2015 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 17.11.2015 aufgelöst.
- ²¹⁾ Ohne 818 m² Allgemeinfläche.
- ²²⁾ 353 Tiefgaragenstellplätze
- ²³⁾ Die Gewerbefläche wird inklusive aller im Gutachten aufgeführten Außenflächen, Mallflächen oder sonstigen Flächen angegeben.
- ²⁴⁾ Die über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Hotel Port Soller S.L.U.“ gehaltene Immobilie wurde am 25.10.2016 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 25.10.2016 mit der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verschmolzen.
- ²⁵⁾ Erwerb des Grundstücks im Jahr 2007. Ankauf von zwei separaten Arrondierungsgrundstücken (Abstandsflächen) am 15.03.2016.
- ²⁶⁾ Davon 17.891 m² Hotelgrundstück und 242.029 m² Brachfläche.
- ²⁷⁾ Erwerb der Immobilie am 29.10.2015. Ankauf Erweiterungsbau am 07.04.2017 und am 04.03.2019.
- ²⁸⁾ Ankauf eines Erweiterungsgrundstücks von 3.041 m² am 25.05.2018.
- ²⁹⁾ Davon 4.425 m² Erbnießbrauchrecht bis zum 04.12.2089.
- ³⁰⁾ Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- ³¹⁾ Zusätzlich besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für den WestInvest InterSelect das unter der Fußnote 12) genannte Grundstück.
- ³²⁾ Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- ³³⁾ Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- ³⁴⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 30 % im Eigentum des Fonds ist.
- ³⁵⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- ³⁶⁾ Ohne 13.499 m² Mallfläche
- ³⁷⁾ Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- ³⁸⁾ Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung), das mit 99,9 % an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligt ist.
- ³⁹⁾ 100%ige Tochtergesellschaft der „Cannon Street Holdings Limited“, die das Objekt hält (Doppelstöckige Beteiligung)
- ⁴⁰⁾ Fremdfinanzierung der Immobilie wurde vom Fonds aufgenommen und ist nicht Bestandteil des Gesellschaftsvermögens.
- ⁴¹⁾ Mit 0,1 % an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum der „Cannon Street Holdings Limited“ ist.
- ⁴²⁾ Die „Bonifraterska Development Sp. z o.o.“ wurde am 07.12.2012 liquidiert, wobei sämtliche Vermögensgegenstände (wozu auch die Immobilie „North Gate“, Warschau zählt) der Gesellschaft auf den einzigen Gesellschafter, die „SPV Aida Investment Sp. z o.o.“ übertragen worden sind.
- ⁴³⁾ Gründung der „SPV Aida Investment Sp. z o.o.“ ist am 17.09.2012 erfolgt. Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten inkl. der Übertragungen von der am 07.12.2012 liquidierten Gesellschaft „Bonifraterska Development Sp. z o.o.“.
- ⁴⁴⁾ Inklusive der vom Fonds aufgenommenen 121.756.070,41 EUR aus Gesellschaftsobjekt „M1 5AN Manchester, St Peter's Square 1/Oxford St/George St/ Dickinson St“.
- ⁴⁵⁾ Fiktives Baujahr lt. Bewertungsgutachten.

Hinweis: Die Rubriken *Restnutzungsdauer*, *Marktübliche Miete* und *Verkehrswerte* weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik *Verkehrswerte* weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 93.



Hamburg, St. Petersburger Straße 1

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2019

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand ²⁾	Erwerbs- / Verkaufs- datum
I. Ankäufe¹⁾				
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Belgien				
2000 Antwerpen Meir 58	Inditex-Gruppe	–	F	Dez. 18
Frankreich				
06000 Nizza 10, Avenue Jean Médecin	Inditex-Gruppe	–	F	Dez. 18
Spanien				
13001 Ciudad Real Calle Carlos Vazquez 8	Inditex-Gruppe	–	F	Apr. 18
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Polen				
43-109 Tychy ⁵⁾ Turynska 80	Privatverkauf	–	F	Mai 18
43-150 Bieruń ⁶⁾ Ekonomiczna 20	MLP Bieruń Sp.z.o.o.	–	F	Mrz. 19
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Finnland				
Delorme Holding SAS 3, Rue de Téhéran 75008 Paris	Delorme Holding B.V.	100,0%	–	Jun. 18
Delorme SCI 3, Rue de Téhéran 75008 Paris	–	100,0%	–	Jun. 18
75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier „Metropolitan“	–	–	F	Jun. 18

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
- ⁷⁾	-	- ⁷⁾	10	EUR
- ⁷⁾	-	- ⁷⁾	10	EUR
6.722.440,00	-	304.408,90 (= 4,5)	10	EUR
133.150,08	-	20.630,23 (= 15,5)	10	EUR
5.410.069,06	-	99.100,69 (= 1,8)	10	EUR
-	86.543.908,90	8.472.408,60 (= 9,8)	10	EUR
-	0,00	0,00 (= 0,0)	-	EUR
- ⁷⁾	-	- ⁷⁾	-	EUR

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand ²⁾	Erwerbs- / Verkaufs- datum
II. Verkäufe¹⁾				
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Deutschland				
64347 Griesheim Im Leuschnerpark 1 + 2	Objektgesellschaft von SIXTEEN Capital GmbH u. Leipziger GRK Immobilien GmbH	–	F	Jul. 18
40472 Düsseldorf Wahlerstraße 4-32 „Wahler Park“	BEOS AG für Spezialfonds der IntReal International Real Estate KVG	–	F	Sep. 18
Frankreich				
75017 Saint-Ouen 75, Rue Fructidor / 67, Rue Arago „Le Colisée“	Nexity (NEXIMMO 120)	–	F	Dez. 18
Spanien				
02001 Albacete Calle Mayor 24	Maresyterey S.L.	–	F	Nov. 18
07002 Palma de Mallorca Calle Alejandro Rosello 24-26	Swiss Life (FESKEN SPV 2018, S.L.U.)	–	F	Mrz. 19
08201 Sabadell Rambla Sabadell 2	Swiss Life (FESKEN SPV 2018, S.L.U.)	–	F	Mrz. 19
01005 Vitoria-Gasteiz Calle General Alava 28	Swiss Life (NASTE SPV 2018, S.L.U.)	–	F	Mrz. 19
49003 Zamora Plaza de Fernandez Duro 3	sicilius MAZABI	–	F	Feb. 19

Hinweis

Der Anteil der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über eng verbundene Unternehmen und Personen, konkret vollständig über die Deka Immobilien GmbH als Servicegesellschaft, ausgeführt wurden, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt rund 548 Mio. EUR im Berichtszeitraum.

Kauf-/Verkaufspreis der Immobilie ²⁾	Kauf-/Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
– ⁷⁾	–	– ⁷⁾	–	EUR
39.410.770,00	–	963.820,40 (= 2,4)	–	EUR
– ⁷⁾	–	– ⁷⁾	–	EUR
6.225.000,00	–	128.695,60 (= 2,1)	–	EUR
13.730.000,00	–	257.885,00 (= 1,9)	–	EUR
8.870.000,00	–	187.500,00 (= 2,1)	–	EUR
7.400.000,00	–	172.800,00 (= 2,3)	–	EUR
7.852.590,00	–	157.663,00 (= 2,0)	–	EUR

Anmerkungen:

¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2018/2019 in das Fondsvermögen übergebenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.

²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung

³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.

⁴⁾ EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.

⁵⁾ Ankauf eines Erweiterungsgrundstücks in Höhe von 3.041 m² am 25.05.2018.

⁶⁾ Für das Bestandsobjekt Ekonomiczna 20 in Bieruń, Polen, wurde im März 2019 ein weiterer Erweiterungsbau angekauft.

⁷⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit vereinbart.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR (Kurs per 28.03.2019)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben¹⁾				1.294.949.053,93¹⁾	17,23
II. Wertpapiere					
1. Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
0,0580 % Landesbank Baden-Württemberg IHS 19/22 (DE000LB127E8)	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	100.073.000,00	1,33
Summe der börsengehandelten Wertpapiere	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	100.073.000,00	1,33
Wertpapiere gesamt	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	100.073.000,00	1,33
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

¹⁾ Kurswert per 29.03.2019

Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine *Wertpapiertransaktionen* mit eng verbundenen Unternehmen statt.

Der Anteil der *Derivatetransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 98 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 1.929,4 Mio. EUR.

Die absoluten Zahlen beziehen sich jeweils auf das Transaktionsvolumen mit der DekaBank.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2019

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Erläuterungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	5.337.890,89)		<u>66.776.758,79</u>	<u>0,89</u>
			57.354.677,39		
			8.758.822,41		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>536.113.727,34</u>	<u>7,13</u>
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>9.852,05</u>	<u>0,00</u>
4.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	1.442.040,17)		<u>53.964.979,29</u>	<u>0,72</u>
			1.347.704,28		
			18.410.000,00		
Geschlossene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR	
GBP	212,4 Mio.	240.016.735,64	239.585.076,12	431.659,52	
Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
NOK	523,5 Mio.	53.563.425,85	53.392.954,36	170.471,49	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Krediten (davon in Fremdwährung:	287.576.242,49)		<u>934.876.242,49</u>	<u>12,44</u>
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	1.529.084,18)		<u>12.509.591,69</u>	<u>0,17</u>
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	6.142.199,40)		<u>161.973.293,71</u>	<u>2,15</u>
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	2.408.423,39)		<u>50.922.929,98</u>	<u>0,68</u>
			321.278,62		
			0,00		
Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	467,0 Mio.	522.399.601,99	535.721.081,69	-13.321.479,70	
PLN	67,0 Mio.	15.258.830,76	15.305.774,42	-46.943,66	
III. Rückstellungen				<u>184.835.057,10</u>	<u>2,46</u>
(davon in Fremdwährung:		4.622.795,06)			
Fondsvermögen				7.514.566.542,51	100,00

¹⁾ Kurse vom 29.03.2019

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Käufe und Verkäufe, die während des Berichtszeitraums abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR
GBP	631,3 Mio.	712.868.981,90	717.442.089,40
NOK	561,0 Mio.	57.320.350,26	58.286.791,35
PLN	122,5 Mio.	28.267.710,03	28.567.026,04

Bei Beträgen, die als „Fremdwährung“ bezeichnet werden, handelt es sich um in Euro umgerechnete Beträge, die Ländern zuzurechnen sind, die nicht der Europäischen Währungsunion angehören.

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 93.



Dresden, „World Trade Center Dresden“

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. März 2019

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			9.852,05	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			72.664,37	
3. Sonstige Erträge			43.532.948,83	
4. Erträge aus Immobilien			276.460.372,38	
(davon in Fremdwährung:	25.580.455,94)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			17.289.477,29	
(davon in Fremdwährung:	9.276.832,09)			
Summe der Erträge				337.365.314,92
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			99.364.532,41	
a) davon Betriebskosten		21.758.054,42		
(davon in Fremdwährung:	230.303,02)			
b) davon Instandhaltungskosten		56.065.703,60		
(davon in Fremdwährung:	3.065.355,65)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		8.718.597,88		
(davon in Fremdwährung:	325.491,32)			
d) davon sonstige Kosten		12.822.176,51		
(davon in Fremdwährung:	1.081.973,59)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			225.767,14	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Inländische Steuern			5.349.589,38	
4. Ausländische Steuern			19.474.259,51	
(davon in Fremdwährung:	5.639.294,68)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			14.131.198,87	
(davon in Fremdwährung:	8.625.138,05)			
6. Verwaltungsvergütung			57.039.144,55	
7. Verwahrstellenvergütung			3.757.283,27	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			237.058,97	
9. Sonstige Aufwendungen			5.335.809,58	
davon Kosten der externen Bewerter		1.917.912,15		
Summe der Aufwendungen				204.914.643,68
III. Ordentlicher Nettoertrag				132.450.671,24
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			40.640.316,54	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Devisentermingeschäften			3.829.771,58	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				44.470.088,12

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-5.848.399,08	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Devisentermingeschäften			-9.668.636,18	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-15.517.035,26
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				28.953.052,86
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				23.426.784,47
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				184.830.508,57
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			155.425.249,46	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		188.256.593,10		
(davon in Fremdwährung:	39.350.631,67)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-8.746.447,85		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-24.084.895,79		
(davon in Fremdwährung:	11.128,91)			
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			17.675.499,95	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		30.625.747,51		
(davon in Fremdwährung:	3.421.819,94)			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-12.950.247,56		
(davon in Fremdwährung:	-113.775,03)			
1.3 aus Liquiditätsanlagen			72.905,00	
a) aus Kurswertveranderungen		72.905,00		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				173.173.654,41
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-64.822.508,24	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-70.873.531,45		
(davon in Fremdwährung:	-10.853.650,08)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		6.051.023,21		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-31.658.467,47	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-31.658.467,47		
(davon in Fremdwährung:	-12.448.753,82)			
Zwischensumme				-96.480.975,71
3. Wahrungskursveranderung				-3.235.115,54
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				73.457.563,16
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				258.288.071,73

Bei Beträgen, die als „Fremdwährung“ bezeichnet werden, handelt es sich um in Euro umgerechnete Beträge, die Ländern zuzurechnen sind, die nicht der Europäischen Wahrungunion angehören.

Verwendungsrechnung zum 31. März 2019

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	309.052.747,07	1,93
1. Vortrag aus dem Vorjahr	124.222.238,50	0,78
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	184.830.508,57	1,16
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	149.324.484,07	0,93
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	3.200.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	146.124.484,07	0,91
III. Gesamtausschüttung¹⁾	159.728.263,00	1,00

¹⁾ Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gem. § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichtete.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die *Zinsen aus Wertpapier und Liquiditätsanlagen* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 0,8 Mio. EUR auf 0,1 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 16,9 Mio. EUR, Erträge aus der Herabsetzung Wertberichtigungen in Höhe von 3,0 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 7,1 Mio. EUR, Erträge aus Steuererstattungen in Höhe von 3,0 Mio. EUR und Zuschüsse für Baumaßnahmen in Höhe von 13,2 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 260,4 Mio. EUR auf 276,5 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Blérot SCS, Cannon Street Holdings Limited, WIIS Ireland ICAV und SPV Aida Investment Sp. z o.o.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 95,0 Mio. EUR auf 99,4 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 21,8 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 56,1 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 8,7 Mio. EUR gem. § 12 Abs. 4 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren und Marketingkosten in Höhe von 4,7 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,7 Mio. EUR, Aufwendungen früherer Jahre in Höhe von 2,3 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 1,9 Mio. EUR sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 0,2 Mio. EUR sind Erbbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

Die Positionen *Inländische und Ausländische Steuern* enthalten Steuern auf im In- und Ausland erzielte Einkünfte und realisierte Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Vermögensgegenständen.

Die *Zinsen aus Kreditaufnahmen* enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in Deutschland, Großbritannien, den Niederlanden, Belgien, Spanien, Frankreich und Polen.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 44,6 Mio. EUR auf 60,8 Mio. EUR.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* in Höhe von 0,2 Mio. EUR beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich negative Zinsen auf Liquiditätsanlagen in Höhe von 3,0 Mio. EUR, Aufwendungen für Externe Bewerter in Höhe von 1,9 Mio. EUR sowie Aufwendungen für gescheiterte Immobilienkäufe in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Die *realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* bilden die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Bei den in Fremdwährung veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Währungseffekte enthalten.

Die *realisierten Gewinne und Verluste aus Liquiditätsanlagen und Devisentermingeschäften* bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Der *Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich* ergibt sich aus den vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu entrichtenden, aufgelaufenen Fondserträgen, saldiert mit den bei der Rücknahme von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteilen.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z.B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen oder Kostenerstattungen. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre sowie der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) enthalten.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne* ergibt sich bei den Liquiditätsanlagen aus den Kurswertveränderungen der im Bestand befindlichen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile im Geschäftsjahr. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre enthalten.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das oben zu den Wertveränderungen der nicht realisierten Gewinne Gesagte gilt entsprechend.

Bei „*Währungskursveränderungen*“ ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode anzugeben. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von -5,8 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 3,9 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -9,7 Mio. EUR enthalten.

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Sie setzen sich zusammen aus britischen Pfund, tschechischen Kronen, polnischen Zloty und norwegischen Kronen.

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 159,7 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 184,8 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 124,2 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 3,2 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 146,1 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,00 EUR pro Anteil bei einem Anteilenumlauf von 159.728.263 Anteilen.

Düsseldorf, im Juni 2019
WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Mark Wolter



Paris, „Metropolitan“

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31.03.2019 in EUR: **611.107.609,35**

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

Einziger Vertragspartner ist die DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstr. 16, 60325 Frankfurt am Main

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: EUR **0,00**

Es wurden keine Sicherheiten gewährt.

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten.

Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen.

Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung (DerivateV) nutzen.

Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an.

Sofern und solange die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von

- Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,
- Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,
- Zinssätzen,
- Wechselkursen oder
- Währungen.

Komplexe Derivate, die von den vorgenannten Basiswerten abgeleitet sind, werden nicht eingesetzt.

Da die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial für dieses Sondervermögen gemäß Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt wurde, sind kein Risikomodell und keine Parameter gemäß der §§ 10 und 11 der Derivateverordnung zu verwenden. Ebenso entfällt in diesem Zusammenhang eine Angabe zur Zusammensetzung von Vergleichsvermögen.

Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

EUR **0,00**

Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

EUR **0,00**

Erträge aus Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren

EUR **0,00**

Sonstige Angaben

Anteilwert EUR **47,04**

Umlaufende Anteile Stück **159.728.263**

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Immobilien-Sondervermögens mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien (im Folgenden „Sondervermögen“) erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

* Siehe Seite 100.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Wenn die Bewertung durch zwei voneinander unabhängige Bewerter durchgeführt wird, ist im Sondervermögen für die Ermittlung des Nettoinventarwerts je Anteil das arithmetische Mittel der Bewertungsergebnisse zu berücksichtigen.

2. Ankaufsbewertungen

Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Dies gilt auch für Vermögensgegenstände nach § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 KAGB, die von einer Immobilien-Gesellschaft erworben werden.

Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Immobilien werden stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 Nr. 1 bis 6 KAGB wird innerhalb eines Zeitraums, der in den Anlagebedingungen des Sondervermögens festgelegt ist, ermittelt. Dies gilt auch für Vermögensgegenstände nach § 231 Abs. 1 bis 5 KAGB, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

Bei im Bau befindlichen Liegenschaften ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln.

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, zu Buchwerten angesetzt.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung in der Regel monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt.

Spätestens nach jeweils drei Monaten wird der Wert der Beteiligung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt.

Der durch den Abschlussprüfer ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren.

Die Ausführungen im vorangehenden Abschnitt gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene/in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. *Derivate*

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere im Rahmen der Erfüllung der bilateralen Besicherungspflicht nach EMIR (European Market Infrastructure Regulation) an den Kontrahenten eines Derivatgeschäfts als Sicherheit überstellt, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere im Rahmen der Erfüllung der bilateralen Besicherungspflicht nach EMIR (European Market Infrastructure Regulation) vom Kontrahenten eines Derivatgeschäfts an das Sondervermögen als Sicherheit überstellt, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen.

4. *Wertpapier-Darlehen*

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend. Die verliehenen Wertpapiere werden in der Vermögensaufstellung des Sondervermögens erfasst.

5. *Wertpapier-Pensionsgeschäfte*

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so werden diese weiterhin bei der Bewertung berücksichtigt. Daneben wird der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) ausgewiesen. Darüber hinaus wird bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen ausgewiesen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so werden diese bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung wird bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche berücksichtigt.

6. *Forderungen*

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. *Anschaffungsnebenkosten*

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

8. *Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. *Rückstellungen*

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer direkt gehaltenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Restbuchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden berücksichtigt.

Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen, im In- und Ausland gelegenen Immobilien. Falls jedoch eine Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie als wesentlich wahrscheinlicher erachtet wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.

Positive und negative Wertveränderungen, die vor dem 1. Januar 2018 eingetreten sind, sind steuerfrei, sofern die Immobilien im Inland gelegen sind, sich länger als zehn Jahre im Bestand des Fonds befinden und direkt oder durch eine inländische Personengesellschaft gehalten werden. Diese Wertänderungen sind folglich nicht bei Ermittlung der Rückstellungen für passive latente Steuern zu berücksichtigen.

10. *Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten*

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

11. *Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung*

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Gesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang z. B. die Bildung von Rückstellungen für latente Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Die Gesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die Gesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresbericht angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Gesellschaft den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden grundsätzlich zu dem unter Zugrundelegung des von Bloomberg L.P. veröffentlichten Devisenkurses der Währung in Euro umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle grundsätzlich bei jeder Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Soweit in den Anlagebedingungen nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Anteilwerts absehen.

Der Wert des Sondervermögens wird auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten und Rückstellungen ermittelt. Die Gesellschaft ermittelt den Nettoinventarwert je Anteil durch Teilung des Werts des Sondervermögens durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Anteilwert wird auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,90**

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können. Nicht enthalten sind die Kosten und Aufwände, die direkt oder indirekt bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften entstehen.

Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,00**

An die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) oder Dritte wurden keine Pauschalvergütungen gezahlt.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.

Die KVG gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,08**

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden: **EUR 0,00**

Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile **EUR 0,00**

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen¹⁾:

Die weitere Zusammensetzung kann den Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände)²⁾: **EUR 17.992.532,28**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2018)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	1.493.576,80
davon feste Vergütung	EUR	1.090.476,80
davon variable Vergütung	EUR	403.100,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG		8

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	1.215.725,76
davon Geschäftsführer	EUR	1.215.725,76
davon andere Risktaker	EUR	0

Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall

Das Auslagerungsunternehmen (Deka Immobilien Investment GmbH) hat folgende Informationen veröffentlicht:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	7.029.601,36
davon feste Vergütung	EUR	5.753.034,16
davon variable Vergütung	EUR	1.276.567,20
Zahl der Mitarbeiter der KVG		67

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	1.233.710,75
davon Geschäftsführer	EUR	996.822,75
davon andere Risktaker	EUR	236.888,00

Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH unterliegt den für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihrer Vergütungssysteme. Zudem gilt die für alle Unternehmen der Deka-Gruppe verbindliche Vergütungsrichtlinie, die gruppenweite Standards für die Ausgestaltung der Vergütungssysteme definiert. Sie enthält die Grundsätze zur Vergütung und die maßgeblichen Vergütungsparameter.

Das Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird mindestens einmal jährlich durch einen unabhängigen Vergütungsausschuss, das „Managementkomitee Vergütung“ (MKV) der Deka-Gruppe, auf seine Angemessenheit und die Einhaltung aller aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Vergütung überprüft.

Vergütungskomponenten

Das Vergütungssystem der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH umfasst fixe und variable Vergütungselemente sowie Nebenleistungen.

Für die Mitarbeiter und Geschäftsführung der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH findet eine maximale Obergrenze für den Gesamtbetrag der variablen Vergütung in Höhe von 200 % der fixen Vergütung Anwendung.

Weitere sonstige Zuwendungen im Sinne von Vergütung, wie z. B. Anlageerfolgsprämien, werden bei der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nicht gewährt.

Bemessung des Bonuspools

Der Bonuspool leitet sich – unter Berücksichtigung der finanziellen Lage der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH – aus dem vom Konzernvorstand der DekaBank Deutsche Girozentrale nach Maßgabe von § 45 Abs. 2 Nr. 5a KWG festgelegten Bonuspool der Deka-Gruppe ab und kann nach pflichtgemäßem Ermessen auch reduziert oder gestrichen werden.

Bei der Bemessung der variablen Vergütung sind grundsätzlich der individuelle Erfolgsbeitrag des Mitarbeiters, der Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit des Mitarbeiters, der Erfolgsbeitrag der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH bzw. die Wertentwicklung der von dieser verwalteten Investmentvermögen sowie der Gesamterfolg der Deka-Gruppe zu berücksichtigen. Zur Bemessung des individuellen Erfolgsbeitrags des Mitarbeiters werden sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien verwendet, wie z. B. Qualifikationen, Kundenzufriedenheit. Negative Erfolgsbeiträge verringern die Höhe der variablen Vergütung. Die Erfolgsbeiträge werden anhand der Erfüllung von Zielvorgaben ermittelt.

Die Bemessung und Verteilung der Vergütung an die Mitarbeiter erfolgt durch die Geschäftsführung. Die Vergütung der Geschäftsführung wird durch den Aufsichtsrat festgelegt.

Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitern

Die variable Vergütung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaften und von Mitarbeitern, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisiko-profil der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, sowie bestimmten weiteren Mitarbeitern (zusammen als „risikorelevante Mitarbeiter“) unterliegt folgenden Regelungen:

- Die variable Vergütung der risikorelevanten Mitarbeiter ist grundsätzlich erfolgsabhängig, d. h. ihre Höhe wird nach Maßgabe von individuellen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters sowie den Erfolgsbeiträgen des Geschäftsbereichs und der Deka-Gruppe ermittelt.
- Für die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaften wird zwingend ein Anteil von 60 % der variablen Vergütung über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren aufgeschoben. Bei risikorelevanten Mitarbeitern unterhalb der Geschäftsführungs-Ebene beträgt der aufgeschobene Anteil 40 % der variablen Vergütung.
- Jeweils 50 % der sofort zahlbaren und der aufgeschobenen Vergütung werden in Form von Instrumenten gewährt, deren Wertentwicklung von der nachhaltigen Wertentwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Unternehmenswertentwicklung der Deka-Gruppe abhängt. Diese nachhaltigen Instrumente unterliegen nach Eintritt der Unverfallbarkeit einer Sperrfrist von einem Jahr.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

- Der aufgeschobene Anteil der Vergütung ist während der Wartezeit risikoabhängig, d. h. er kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der von dieser verwalteten Investmentvermögen oder der Deka-Gruppe gekürzt werden oder komplett entfallen. Jeweils am Ende eines Jahres der Wartezeit wird der aufgeschobene Vergütungsanteil anteilig unverfallbar. Der unverfallbar gewordene Baranteil wird zum jeweiligen Zahlungstermin ausgezahlt, die unverfallbar gewordenen nachhaltigen Instrumente werden erst nach Ablauf der Sperrfrist ausgezahlt.
- Risikorelevante Mitarbeiter, deren variable Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr einen Schwellenwert von 75 TEUR (in Luxemburg: 100 TEUR) nicht überschreitet, erhalten die variable Vergütung vollständig in Form einer Barleistung ausgezahlt.

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß der geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2018 fand im Rahmen der jährlichen zentralen und unabhängigen internen Angemessenheitsprüfung des MKV statt. Dabei konnte zusammenfassend festgestellt werden, dass die Grundsätze der Vergütungsrichtlinie und aufsichtsrechtlichen Vorgaben an Vergütungssysteme von Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden. Das Vergütungssystem der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH war im Geschäftsjahr 2018 angemessen ausgestaltet.

Wesentliche Änderungen an dem Vergütungssystem oder der Vergütungspolitik der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen. Zudem konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Für das Publikums-Sondervermögen WestInvest InterSelect sind im Abschnitt „Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben“ die nach dem abgelaufenen Geschäftsjahr eingetretenen Änderungen im Verkaufsprospekt benannt.

Zusätzliche Informationen:

a) prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten:

0 %

Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets“-Regeln, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für Rücknahmeaussetzungen eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht. Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist hier aktuell „0 %“ auszuweisen.

b) Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

siehe ab dieser Seite und folgend

c) Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

siehe ab Folgeseite 99

d) Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Der maximale Umfang des Leverage, den die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF einsetzen kann, hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert.

e) Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß

5,0
(derzeit: 2,5)

f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode

1,2

g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß

2,0

h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode

1,1

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Sondervermögens mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens: Risikoarme Liquiditätsanlagen mit kurz- und mittelfristigen Laufzeiten in vorwiegend liquiden Produkten.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität des Vermögensgegenstandes, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Fonds.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bilden sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerte aus historischen Nettomittelveränderungen heraus. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabrufersrisiken und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).
- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwartenden Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze mindestens jährlich und bei Bedarf und aktualisiert diese entsprechend. Die Gesellschaft führt quartärlige Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Verkaufsprospekt im Abschnitt 8.5 „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie Abschnitt 8.12: „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter Abschnitt 4.1 „Risiken einer Fondsanlage“ sowie 4.3 „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

Risikoprofil

In diesem Jahresbericht finden Sie im „Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung“ eine Darstellung zum „Risikoprofil“ mit den wesentlichen Risiken und entsprechenden risikomindernden Maßnahmen. Ergänzend einige zusätzliche Informationen zur weiteren Erläuterung der Risikothematik:

Sondervermögen

Das Sondervermögen wurde am 2. Oktober 2000 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet. Das Sondervermögen gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

In welche Vermögensgegenstände die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil („Allgemeine Anlagebedingungen“ und „Besondere Anlagebedingungen“). Anlagebedingungen für ein Investmentvermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) genehmigt werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die Mittel des Sondervermögens mit dem Ziel der Erzielung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eines kontinuierlichen Wertzuwachses in Immobilien an. Die erzielten Erträge werden grundsätzlich ausgeschüttet, wobei angestrebt wird, einen steuerfreien Anteil für den Privatanleger zu erzielen. Dazu wird überwiegend in Immobilien in deutschen und europäischen Ballungszentren investiert. Die Wertschwankungen der Anteile sind im Vergleich zu Aktien- oder Rentenfonds zumeist deutlich geringer. Bei der Anlage in Anteile dieses Sondervermögens sind vor allem immobilientypische Risiken (z. B. Mietausfall, Leerstand und Wertminderung der Gebäude), Auslandsrisiken (z. B. Währungskursschwankungen, Änderungen des Rechts- und/oder Steuerrechtsrahmens), eingeschränkte Liquidität der Anteile (Mindesthaltedauer, Rücknahmeankündigungsfristen und Risiko der Rücknahmeaussetzung) sowie sonstige Marktrisiken (z. B. Zinsänderungsrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko) zu bedenken.

Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit geringer bis mittlerer Wertpapiererfahrung und Risikobereitschaft. Der Anleger sollte einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont haben.

Der Preis der Anteile und die daraus erzielten Erträge können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen. Eine Anlage in Anteilen dieses Sondervermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Sondervermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

Der Anleger muss in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise der Ziff. 4 unter dem Abschnitt „Aussetzung der Anteilrücknahme“ im Verkaufsprospekt.

Interessierten Anlegern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse, Devisenbestimmungen und Steuern nach dem Recht des Landes ihrer Staatsangehörigkeit, ihres gewöhnlichen Aufenthaltes oder Wohnsitzes zu informieren, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Risikohinweise für das Sondervermögen

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen sollten Anleger die Risikohinweise zusammen mit den anderen im Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Neben den hier und im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Sondervermögens durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die Risiken im Verkaufsprospekt aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Risiken einer Fondsanlage

Die Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert, auf das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Fondsanlage auswirken und sind ausführlich im Verkaufsprospekt des WestInvest InterSelect im Kapitel 4 „Risikohinweise für das Sondervermögen“ im Einzelnen erläutert.

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde werden § 12 sowie der Anhang (Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums) der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verwaltete Sondervermögen „WestInvest InterSelect“ (ISIN DE0009801423) geändert.

Die Änderungen erfolgen zur Umsetzung der sich aus dem vorgesehenen Austritt des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union ergebenden Folgen (Aufnahme des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland in die Liste der Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums gemäß § 1 Abs. 2 BAB, sobald das Vereinigte Königreich nicht mehr EU-Mitgliedstaat ist); und Anpassung der Regelung zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen nach § 12 BAB an die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht aktualisierten „Musterbausteine für Kostenklauseln Offener Immobilien-Sondervermögen“. Die Anpassungen haben redaktionelle Gründe zur Vereinheitlichung der von Immobilien-Sondervermögen verwendeten Regelungen zu Vergütungen, Kosten und Aufwendungen nach § 12 BAB.

Die Änderungen in § 12 Abs. 2 und Abs. 3 BAB treten zum 01.04.2019, die Übrigen zum 01.03.2019 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

¹⁾ Wesentliche sonstige Erträge (und sonstige Aufwendungen) i.S.v. § 16 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e) KARBV sind solche Erträge (Aufwendungen), die mindestens 50 % der Position „sonstige“ Erträge („sonstige“ Aufwendungen) ausmachen. Diese sind nachvollziehbar aufzuschlüsseln und zu erläutern.

²⁾ Aufgrund § 16 Abs. 1 Nr. 3 f) KARBV erfolgt die Angabe der Transaktionskosten

³⁾ § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB Angabe für Publikums- und Spezialfonds

⁴⁾ Mitarbeiterwechsel innerhalb der Deka-Gruppe werden einheitlich gemäß gruppenweitem Vergütungsbericht dargestellt.

* KARBV = Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung; Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**An die WestInvest
Gesellschaft für Investmentfonds mbH,
Düsseldorf**

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens WestInvest InterSelect – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis 31. März 2019, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2019, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis 31. März 2019 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH abzugeben
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 26. Juni 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer



Helsinki, Töölönlahdenkatu 3

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil erfolgt am 05.07.2019.²⁾

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig³⁾ sind. Dem ausländischen Anleger⁴⁾ empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 01.01.2018. Sofern Fondsanteile vor dem 01.01.2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage seit dem 01.01.2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31.12.2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschale steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der

abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2019 keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31.12.2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 01.01.2018 erworben wurden und die zum 31.12.2017 als veräußert und zum 01.01.2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31.12.2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 01.01.2018 erworben wurden und die zum 31.12.2017 als veräußert und zum 01.01.2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31.12.2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31.12.2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31.12.2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapital-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

vermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31.12.2017 ist der Gewinn, der nach dem 31.12.2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags, aus der hervorgeht, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht. Der Fonds führt das Erstattungsverfahren für dieses Geschäftsjahr nicht durch.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommens- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der lang-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

fristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2019 keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung⁵⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben.

KIRCHENSTEUER

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,⁶⁾ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH IN STEUERSACHEN

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 09.12.2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleiten. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

GRUNDERWERBSTEUER

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

3%-STEUER IN FRANKREICH

Seit dem 01.01.2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen WestInvest InterSelect nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 01. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden,

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

die zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2019 mindestens 1.510.729 Anteile am Sondervermögen WestInvest InterSelect hielten.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen WestInvest InterSelect zum 01. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 01. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen.

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 %-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung.

Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

BESCHRÄNKTE STEUERPFlicht IN ÖSTERREICH

Durch das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) besteht in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Fonds erzielt.

Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,- EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag.

Die auf einen Anteil entfallenden steuerpflichtigen österreichischen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) eines in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anlegers betragen 0,0373 EUR. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteiles unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

ALLGEMEINER HINWEIS

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

- ¹⁾ Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.
- ²⁾ Endausschüttung am 05.07.2019 mit Beschlussfassung vom 17.06.2019.
- ³⁾ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.
- ⁴⁾ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.
- ⁵⁾ § 37 Abs. 2 AO.
- ⁶⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Rotterdam, Blaak 6/Gelderseplein 46/Wijnhaven 17-23

Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick

WPK-Nr./ISIN:	980 142/DE0009801423
Fondsauflegung:	02. Oktober 2000
Erwerb und Veräußerung von WestInvest InterSelect-Anteilen:	Durch Sparkassen und Landesbanken/Girozentralen sowie durch Vermittlung anderer Kreditinstitute
Ausgabeaufschlag:	Lt. Anlagebedingungen bis zu 5,5 %; derzeit 5,26 %
Kostenersatz von Aufwendungen gemäß § 12 der Besonderen Anlagebedingungen:	
– Verwaltungsvergütung:	Maximal 0,9 % p.a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten), weiter begrenzt auf 20 % der Anteilwertsteigerung (vor Fondskosten) im Geschäftsjahr; mindestens jedoch 0,5 % p.a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten)
– Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr:	Einmalig bis zu 1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten
– Projektentwicklungsgebühr:	Einmalig bis zu 2 % der Baukosten
– Verwahrstellenvergütung:	Bis zu 0,05 % des zum Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens; derzeit 0,05 %
Stückelung der Anteile:	Globalurkunde
Ertragsausschüttung:	i. d. R. Anfang Juli eines jeden Jahres; die Höhe der Ertragsausschüttung richtet sich im Wesentlichen nach den Mieteinnahmen des Fonds sowie den Zinseinnahmen aus seinen Liquiditätsanlagen. Die Ausschüttung erfolgt jährlich nach Bekanntmachung des Jahresberichtes. Die Ausschüttung mindert den Anteilpreis entsprechend.
Wiederanlage der Ertragsausschüttung:	Im DekaBank Depot automatische Wiederanlage zum Rücknahmepreis, also spesenfrei
Geschäftsjahr des Sondervermögens:	01. April eines Jahres bis 31. März des Folgejahres
Berichterstattung:	
– Jahresbericht:	Stichtag: 31. März jeden Jahres Erscheinen: spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht:	Stichtag: Stichtag: 30. September jeden Jahres Erscheinen: spätestens zwei Monate nach dem Stichtag
Börsennotierung:	Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum amtlichen Handel an einer Börse zugelassen.

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH
(WestInvest GmbH)
Hamborner Straße 55,
40472 Düsseldorf
Postfach 10 42 39, 40033 Düsseldorf
Telefon: (02 11) 882 88-500

Handelsregister

Düsseldorf HRB 24304, Gründung: 11. April 1989

Eigenkapital

(Stand: 31.12.2018)

gezeichnet
und eingezahlt: 6,0 Mio. EUR

Eigenmittel nach
§ 25 Abs. 1 Nr. 2 KAGB 11,3 Mio. EUR

Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale,
Frankfurt am Main und Berlin (94,9 %)
WIV GmbH & Co. Beteiligungs KG, Frankfurt a. M. (5,1 %)

Geschäftsführung

Ulrich Bäcker*
Burkhard Dallosch**
Torsten Knapmeyer**
Mark Wolter

* gleichzeitig auch Geschäftsführer der Deka Immobilien GmbH

** gleichzeitig auch Geschäftsführer von Deka Immobilien GmbH und
Deka Immobilien Investment GmbH

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Dr. Matthias Danne
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale,
Berlin und Frankfurt am Main

Stellvertretende Vorsitzende

Manuela Better
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale,
Berlin und Frankfurt am Main

Mitglieder

Christian Bauer (ab 22.01.2019)
Leiter Planung & Entwicklung GF Immobilien
der Deka Immobilien GmbH, Frankfurt am Main

Hans-Heinrich Hahne (ab 01.07.2018)
Sparkassenvorstand a. D., Auetal

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers (ab 23.01.2019)
Professor der Universität Regensburg,
Lehrstuhl für Immobilienmanagement, Bad Abbach

Hartmut Wallis (bis 30.06.2018)
Bankvorstand a. D., Zornheim

Gesa Wilms (ab 22.01.2019)
Leiterin Management Immobilien Dienstleistungen
der Deka Immobilien GmbH, Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Niederlassungen

Belgien:

Avenue Louise 149, 12^e étage, 1050 Brüssel,
N^o d'entreprise: 860.438.302

Frankreich:

34, rue Tronchet, 75009 Paris
HR: R.C.S. Paris B424 469 435 (1999B14488)

Italien:

Via Monte di Pietà 21, 20121 Milano (Mailand)
HR: MI – 1691081

Polen:

ul. AL. Jerozolimskie, nr 56C, Warszawa (Warschau)
HR: KRS 392246

Spanien:

Palacio de Miraflores
Carrera de San Jeronimo 15, 28014 Madrid
HR: RM Madrid, hoja M-394467, folio 55,
tomo 22.114, libro 0 seccion 8, Inscripción 1

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Bernd Fischer-Werth (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Wiesbaden

Carsten Fritsch (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Clemens Gehri (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren

Peter Jagel (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Helge Ludwig (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg

Reinhard Möller (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Peter Roßbach
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Thorsten Schröder (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

Richard Umstätter (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wiesbaden

Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

Delfs & Partner mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Hamburg

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft;
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Jörg Ackermann (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Timo Bärwolf (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Detlev Brauweiler (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Stefan Brönnert (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Buschmann (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Birger Ehrenberg (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Dr. Detlef Giebelen (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Tobias Gilich (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Renate Grünwald (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Peter Hihn (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Karsten Jungk (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Thomas Kraft (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

Florian Lehn (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Markus Obermeier (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Christoph Pölsterl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Hendrik Rabbel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Braunschweig

Martin von Rönne (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Michael Schlarb (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Prof. Michael Sohni (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Darmstadt

Manfred Sterlepper (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Anke Stoll (seit 01.07.2018)
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Stephan Zehnter (bis 30.06.2018)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

KPMG Aktiengesellschaft; Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE, Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main

Mitgliedschaften

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V., Berlin, Bonn

BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.,
Frankfurt am Main

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16, 60325 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Frankfurt am Main und Berlin

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2018)

gezeichnet und eingezahlt DekaBank *	270,5 Mio. EUR
---	----------------

Eigenmittel der Deka-Gruppe ** nach CRR/CRD IV (mit Übergangsregelung)	5.762,0 Mio. EUR
---	------------------

Haupttätigkeit

Geld- und Devisenhandel, Wertpapier- und Kreditgeschäft
(auch Realkredit), Investmentfondsgeschäft

Informationsstelle in Luxemburg

DekaBank Deutsche Girozentrale
Luxembourg S.A.,
6, rue Lou Hemmer,
1748 Luxembourg-Findel

Die von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verwalteten AIF mit Investitionsschwerpunkt Immobilien***

Immobilien-Publikums-AIF

WestInvest InterSelect (2000)
WKN 980 142
ISIN DE 000 980 142 3

WestInvest ImmoValue (2003)
WKN 980 143
ISIN DE 000 980 143 1

Immobilien-Spezial-AIF

WestInvest Spezial 1 (1999)
WKN 980 141
ISIN DE 000 980 141 5

WestInvest TargetSelect Logistics (2008)
WKN 980 144
ISIN DE 000 980 144 9

WestInvest TargetSelect Hotel (2009)
WKN 980 145
ISIN DE 000 980 145 6

WestInvest TargetSelect Shopping (2009)
WKN 980 146
ISIN DE 000 980 146 4

* HGB Einzelabschluss

** Seit dem 1. Januar 2014 wird die Berechnung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel sowie die Angemessenheit der Eigenmittelausstattung auf Basis der Verordnung über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Regulation – CRR) und der Richtlinie über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Directive IV – CRD IV) durchgeführt. Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2018 (S. 49).

*** Angaben in Klammern: Jahr der Fondsaufgabe

(Stand: Juni 2019)

Düsseldorf, im Juni 2019
WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Mark Wolter



**WestInvest Gesellschaft
für Investmentfonds mbH**

Hamborner Straße 55
40472 Düsseldorf
Postfach 10 42 39
40033 Düsseldorf

Telefon: (02 11) 8 82 88 - 500
konzerninfo@deka.de
www.deka.de/immobilien