

Jahresbericht  
zum 31. März 2018.  
**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](http://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 2019. Nach dem 30. September 2018 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,

Deka Immobilien wächst stabil weiter: Bis Ende März 2018 stieg das verwaltete Immobilienvermögen auf 33,4 Mrd. EUR an. 2017 ist es im neunten Jahr in Folge gelungen, mindestens eine Milliarde EUR Zuwachs zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 2018 bei. Seit Jahresbeginn hält die hohe Nachfrage nach unseren Retailfonds unverändert an, so dass wir auch für dieses Jahr mit einem soliden Wachstum rechnen.

Seit Jahren steuert Deka Immobilien die Mittelzuflüsse in ihre Offenen Immobilienfonds für Privatanleger über ein Kontingentierungssystem, um die Fondsqualität zu erhalten. Trotz der fortgesetzt hohen Nachfrage halten wir an diesem Prinzip fest. Dazu werden jährlich in Zusammenarbeit mit den exklusiven Vertriebspartnern, den Sparkassen, und in Anknüpfung an die Situation auf den Immobilienmärkten feste Absatzziele festgelegt. Damit können wir in unseren Fonds große Liquiditätsüberhänge und einen zu hohen Ankaufsdruck vermeiden.

Im Rahmen des An- und Verkaufs sind verstärkt im vergangenen Jahr mit Hilfe von Joint-Venture-Konstruktionen gemeinsam Immobilien durch mehrere Fonds erworben worden. Dazu gehörten zum Beispiel die Büroimmobilie „Tower 185“ in Frankfurt am Main für 775 Mio. EUR oder der Ankauf von „Cannon Street 78“ in London. 2017 bewegte sich das Transaktionsvolumen dabei im Geschäftsfeld mit insgesamt 5,9 Mrd. EUR noch über dem bereits hohen Vorjahresniveau von 4,3 Mrd. EUR.

Auf der Verkaufsseite stand die Optimierung der Portfolios weiter im Mittelpunkt. So trennte sich die Deka Immobilien beispielsweise für 360 Mio. EUR von 13 Büroimmobilien in den Niederlanden, um die Portfolios der Fonds weiter zu optimieren. Das Verkaufsvolumen von in Summe 1,7 Mrd. EUR zeigt: Wir nutzen die Marktchancen intensiv – historisch und im Branchenvergleich.

Das Immobilienmanagement konnte die Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorjahr durch Mietvertragsabschlüsse mit einem Netto-Jahresmietvolumen von 276 Mio. EUR noch einmal steigern. Insgesamt belaufen sich die Jahres-Nettomieteinnahmen aller Immobilienfonds auf rund 1,8 Mrd. EUR. Die Vermietungsquote über alle Fonds lag Ende des Jahres 2017 mit 95,4 % auf dem höchsten Wert der letzten zehn Jahre.

Im vergangenen Fondsgeschäftsjahr erzielte das Fondsmanagement des WestInvest InterSelect eine gute Wertentwicklung nach BVI-Methode von 2,5%\*. Neben dieser verbesserten Performance verzeichnete der Fonds in vielerlei Hinsicht deutliche Portfoliooptimierungen. So wurde neben einem erzielten Rekordtransaktionsvolumen des Fonds von über 1,7 Mrd. EUR auf An- und Verkaufsseite insbesondere die Vermietungsquote um über 5 Prozentpunkte erhöht.



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

Seit dem 1. Januar 2018 sind wir zudem noch nachhaltiger, so durchlaufen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie die Liquiditätsanlagen der Offenen Immobilien-Publikumsfonds und Spezialfonds der Deka Immobilien zusätzlich einen Nachhaltigkeitsfilter. Damit beliefen sich die nachhaltig gemanagten Liquiditätsanlagen der Deka Immobilien auf rund 5,6 Mrd. EUR zum Jahreswechsel. Auf der Objektebene konnte ein zertifiziertes Volumen über alle Fonds von 68 % bzw. 21,7 Mrd. EUR (213 Immobilien) verzeichnet werden.

Wir stehen weiterhin vor der anspruchsvollen Aufgabe, die Nettomittelzuflüsse von Ihnen, unseren Anlegern, vernünftig und gewinnbringend zu investieren, ohne die konservative Ausrichtung der Fonds grundsätzlich aufzugeben. Nach unserer Einschätzung werden die Preise für europäische Spitzenimmobilien 2018 auf hohem Niveau bleiben. Aktuell günstige Rahmenbedingungen wie niedrigste Zinsen haben zur großen Beliebtheit Offener Immobilienfonds gerade in den vergangenen Jahren mit anhaltender Tendenz beigetragen.

Wo liegen nun die wesentlichen Herausforderungen und unsere Strategieansätze 2018, um im aktuell anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld erfolgreich Objekte zu kaufen?

Zentrale Herausforderungen sind: Die Balance zwischen einer Bedienung der hohen Nachfrage nach unseren Fonds und dem schwierigen Umfeld auf den Investmentmärkten zu halten. Lukrative Ankäufe bleiben ein anspruchsvolles Geschäft aufgrund des insgesamt hohen Preisniveaus. Die Rahmenbedingungen (Politik, Wirtschaft, Finanzen, Regulatorik) bilden komplexe Herausforderungen u. a. auch für Finanzierung und Liquiditätsanlage. Investoren planen zudem, ihre Immobilienquote weiter zu erhöhen. Es besteht zunehmend der Trend zur Internationalisierung der Portfolien sowie zur Diversifizierung nach Nutzungsarten und Investmentstilen. Und vor diesem Hintergrund gilt es, weiterhin aktiv Transaktionen zu realisieren.

Wesentliche Strategieansätze von Deka Immobilien lauten: Neue Investitionsmärkte zu erschließen und antizyklisch zu investieren. Wir erweitern das Investitionsuniversum nun auch durch die Zusammenarbeit mehrerer Deka-Fonds. Über interne Joint Venture, also den anteiligen Erwerb von Immobilien teilen wir große Investments auf und reduzieren von vorneherein potenzielle Klumpenrisiken. Für 2018 – bei ähnlich anspruchsvollen Märkten – werden Investitionslösungen auch außerhalb des üblichen Bieterverfahrens untersucht. Weiterhin im Fokus haben wir, den niedrigen Leerstand zu konsolidieren bzw. weiter abzubauen. Unsere „Core-Investment-Strategie“ unter „Eingehen vertretbarer Risiken“ mit Core plus-Strategie, d. h. Immobilien mit kalkulierbarem Entwicklungspotenzial zu kaufen, behalten wir bei. Und wir bauen auf unser bewährtes Kontingentierungssystem, um die Liquiditätszuflüsse zu begrenzen und darüber zu steuern.

Wichtig ist letztlich dann immer die Qualität der in den Fonds enthaltenen Immobilien. Sie lässt sich an Kriterien wie etwa der Qualität der Mieter, der Dauer der Mietverträge, der Lage oder der Leerstandsquote festmachen.

Ist also die Anlage in einem Offenen Immobilienfonds noch sinnvoll? Gibt es für die Anleger weiterhin Ertragschancen? Mit unseren Offenen Immobilienfonds waren und sind solide Renditen realisierbar, was in der aktuellen Zinslandschaft einen wichtigen Wert darstellt. Insofern ist ein Investment in Offene Immobilienfonds als Basisinvestment und zur Risikostreuung sowie zur Erzielung einer stetigen Performance ein solider Vermögensbaustein.

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)	6.671,1 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	7.160,1 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	5.086,6 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>1)</sup>	2.073,5 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	96
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>2)</sup>	15
Vermietungsquote 31.03.2018	94,3 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	91,6 %
Fremdkapitalquote	19,8 %
Ankäufe (Anzahl) <sup>3)</sup>	18
Verkäufe (Anzahl) <sup>3)</sup>	18
Netto-Mittelzufluss <sup>4)</sup>	423,6 Mio. EUR
Ausschüttung am 07.07.2017 für das Geschäftsjahr 2016/2017 <sup>5)</sup>	136,7 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 07.07.2017	1,00 EUR
Zwischenausschüttung am 22.12.2017	83,5 Mio. EUR
– Zwischenausschüttung je Anteil per 22.12.2017	0,60 EUR
Anlageerfolg 01. April 2017 bis 31. März 2018 <sup>6)</sup>	2,5 %
Anlageerfolg seit Fondsaufgabe am 02. Oktober 2000 <sup>6)</sup>	86,0 %
Rücknahmepreis	45,99 EUR
Ausgabepreis	48,41 EUR

<sup>1)</sup> In diesem Gesamtwert sind die Werte der Immobilien in den Immobilien-Gesellschaften jeweils nach Bautenstand sowie unter Berücksichtigung der Beteiligungsquoten an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft berücksichtigt worden. Stand: 31. März 2018

<sup>2)</sup> Zusätzlich besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für das Sondervermögen WestInvest InterSelect das Eigentum an einem mit Erbbaurecht belasteten Grundstück unterhalb des Gebäudes Place Victor Horta in Brüssel (siehe dazu auch die Anmerkung 12 auf Seite 86).

<sup>3)</sup> Siehe hierzu Seiten 88 bis 93: „Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2018“.

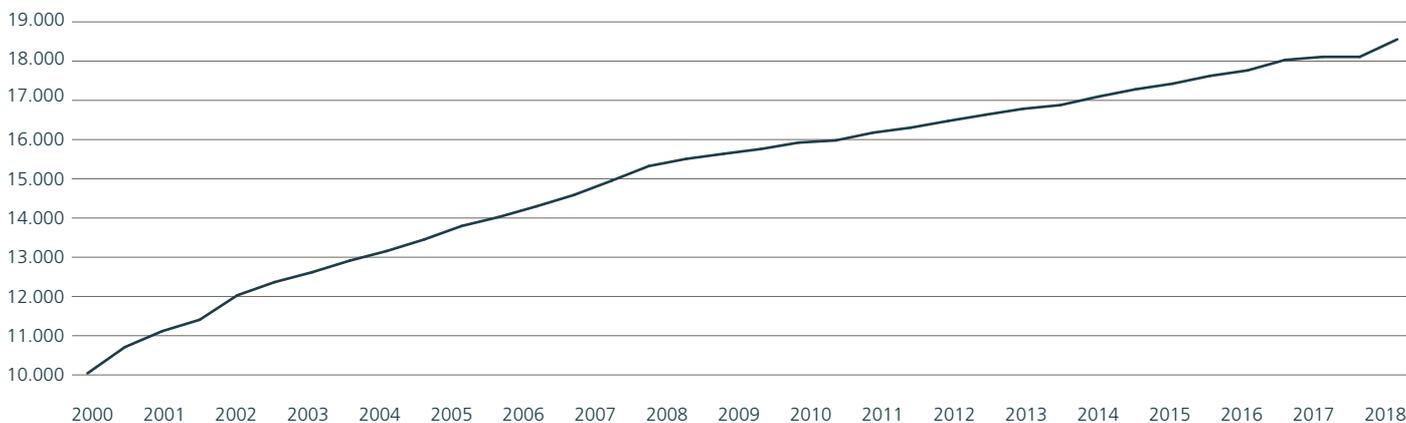
<sup>4)</sup> Inklusive Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i.H.v. 10.552.295 EUR.

<sup>5)</sup> Inkl. Ausgleichsposten i.H.v. 821.662 EUR für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile

<sup>6)</sup> 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 31.03.2018: 18.599 EUR  
 Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 86,0 %  
 Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,6 %  
 Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,1 %  
 Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,1 %



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

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

Stand: 31. März 2018



Frankfurt am Main, „Tower 185“

# Inhalt

Kennzahlen WestInvest InterSelect	5	Vermögensaufstellung zum 31. März 2018	
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Erläuterungen	95
Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect	8	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2017 bis 31. März 2018	97
Konjunkturelle Situation	8	Verwendungsrechnung zum 31. März 2018	99
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	100
Fondsstruktur	11	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	102
Anlagetätigkeit	12	Angaben nach der Derivateverordnung	102
Bestands- und Projektentwicklungen	19	Sonstige Angaben	102
Vermietungssituation	21	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	102
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	21	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	105
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	23	Angaben zur Mitarbeitervergütung	106
Hinweis auf Bildung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne	23	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	106
Risikoprofil	23	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	107
Weitere Ereignisse im und nach dem Berichtszeitraum	24	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	107
Fazit und Ausblick	26	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	109
Übersicht Vermietung zum 31. März 2018	28	Vermerk des Abschlussprüfers	110
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	32	Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber	112
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	36	Besteuerungsgrundlagen § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG für die Zwischenausschüttung am 22. Dezember 2017	129
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	36	Besteuerungsgrundlagen § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG für die Thesaurierung am 31. Dezember 2017	131
Entwicklung des Fondsvermögens	38	Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)	133
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	39	Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick	135
Entwicklung des WestInvest InterSelect	40	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	136
Vermögensübersicht zum 31. März 2018	41		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	43		
Vermögensaufstellung zum 31. März 2018 Teil I: Immobilienverzeichnis	46		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2018	88		
Vermögensaufstellung zum 31. März 2018 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	94		

# Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

## Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect informiert Sie über die Entwicklung im Fondsgeschäftsjahr 2017/2018.

## Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect

Das Fondsvermögen des WestInvest InterSelect lag zum Stichtag des Geschäftsjahres am 31.03.2018 bei 6.671,1 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen war unter Einbeziehung der Objekte in den Immobilien-Gesellschaften mit 7.160,1 Mio. EUR bewertet. Der Wert der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften belief sich auf 1.471,0 Mio. EUR. Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr einen Nettomittelzufluss von 423,6 Mio. EUR. Zum 31.03.2018 lag der Anteilwert des WestInvest InterSelect bei 45,99 EUR. Der Fonds erreichte im Geschäftsjahr eine Wertsteigerung von 2,5%\*.

### Ausschüttung

Am 07.07.2017 wurden den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil für das Geschäftsjahr 2016/2017 ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von dieser Ausschüttung war bei Anlegern, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, ein Betrag in Höhe von 0,5468 EUR steuerfrei bzw. nicht steuerbar. Zusätzlich sind für diese Anleger 0,0225 EUR ausländische Quellensteuer anrechenbar, die bereits vom Fonds gezahlt wurden.

Am 22.12.2017 wurden den Anlegern zudem 0,60 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von dieser Zwischenausschüttung war bei Anlegern, die ihre Anteile im Privatvermögen hielten, ein Betrag in Höhe von 0,3122 EUR steuerfrei bzw. nicht steuerbar. Zusätzlich sind für diese Anleger 0,0098 EUR ausländische Quellensteuer anrechenbar, die bereits vom Fonds gezahlt wurden.

Ergänzend wurden zum 31.12.2017 0,1860 EUR als ausschüttungsgleiche Erträge, die im Zeitraum 01.11. bis zum 31.12.2017 erwirtschaftet wurden, thesauriert.

Am 06.07.2018 werden den Anlegern 0,40 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt wiederum den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von dieser Ausschüttung ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,24 EUR pro Anteil steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den Steuerlichen Hinweisen und den Besteuerungsgrundlagen für Anleger auf den Seiten 112 bis 133 im Jahresbericht.



Manchester, „One St. Peter's Square“

## Konjunkturelle Situation

Dem Ausbleiben regionaler konjunktureller Einbrüche ist es zu verdanken, dass sich die wichtigsten Volkswirtschaften 2017 auffallend synchron entwickelten und hierdurch das globale Wirtschaftswachstum wieder in den Bereich von 3,5 % bis 4,0 % zurückfand. 2018/2019 dürfte sich diese Wachstumsdynamik grundsätzlich fortsetzen. Damit kommt der Aufschwung langsam in seine „Reifephase“. Die Auslastungsgrade nehmen global zu, und die Zentralbanken reduzieren in der Tendenz ihren geldpolitischen Stimulus. Die DekaBank rechnet für 2018 mit einem globalen Wirtschaftswachstum im Bereich von 3,8 %.

In den USA gibt es weiterhin keine Anzeichen für eine sich beschleunigende Wirtschaftsdynamik. Trotz der Steuersenkungen für Unternehmen und private Haushalte konnte das Wirtschaftswachstum im ersten Quartal 2018 nicht an die starke Entwicklung vom zweiten Halbjahr 2017 anknüpfen. Aus den Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und anderen Ländern ist eine spürbare Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Aktivität jedoch nicht abzuleiten. Bei der Inflation lassen sich weitere vage Anzeichen einer stärkeren Beschleunigung feststellen. Von großen Inflationsrisiken kann aber nicht gesprochen werden. Der seit Mitte 2009 laufende

\* 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.

konjunkturelle Aufschwung mündet nun in seine Spätphase. Dies ist die Folge der Vollausslastung am Arbeitsmarkt. Für 2018 erwartet die DekaBank ein BIP-Wachstum von 2,7 % und für 2019 von 1,9 %.

Die hohe Wachstumsdynamik der Vorquartale dürfte in Euroland im ersten Quartal 2018 eine kurze Pause eingelegt haben. Dies deuten weniger die Stimmungsindikatoren an, die trotz der jüngsten Rückgänge eine gute Stimmung bei den Unternehmen und Haushalten zum Ausdruck bringen, als vielmehr die bislang vorliegenden „harten“ Daten. Dazu gehören die enttäuschenden Produktionszahlen der Industrie für Januar und Februar. Das Wachstum wird aber weiterhin durch die positive Entwicklung am europäischen Arbeitsmarkt unterstützt. Für Euroland rechnet die DekaBank 2018 und 2019 mit einem BIP-Zuwachs von 2,2 bzw. 1,8 %. Die Europäische Zentralbank (EZB) wird den Ausstieg aus der ultra-expansiven Geldpolitik langsam und vorsichtig betreiben und voraussichtlich erst im vierten Quartal 2018 ihre Wertpapierkäufe beenden.

Die Konjunktur in Deutschland läuft auf Hochtouren. Zunehmend kommt es daher zu Knappheitserscheinungen, z. B. Liefer-, Kapazitäts- und Personalengpässen. Diese haben sich bislang aber weder in der Lohn- noch in der Inflationsentwicklung nennenswert niedergeschlagen. Die Binnenwirtschaft bildet das Fundament des Aufschwungs. Eine hervorragende Arbeitsmarktentwicklung paart sich dabei mit moderaten Lohnzuwächsen und einer verhaltenen Inflation. Allerdings dürfte die Inflationsrate ebenfalls zulegen, sodass im Vergleich zu 2017 keine stärkeren Impulse vom Konsum ausgehen dürften. Daneben profitiert die

## Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	385	↗	8,7
Brüssel	235	↗	8,3
London West End	1.256	↘	6,0
Madrid	372	↗	9,8
Mailand	520	↗	14,4
Paris (CBD)*	775	↗	2,6

\* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2018

Exportwirtschaft vom globalen Wachstum. Die DekaBank rechnet für 2018/2019 mit einem BIP-Wachstum von 2,3 bzw. 1,8 %.

## Zur Situation an den Immobilienmärkten

### Vermietungsmärkte Europa

Die europäischen Büromietmärkte profitierten zum Jahresauftakt 2018 wie auch in den Vorquartalen vom anhaltenden Konjunkturaufschwung und der rückläufigen Arbeitslosigkeit. Die hohe Nachfrage, anhaltende Flächenumwidmungen und die geringe Bautätigkeit sorgten für sinkende Leerstände und steigende Mieten. Die europäische Leerstandsquote hat den niedrigsten Stand seit Mitte 2008 erreicht. Beim Mietwachstum zählten



London, 78 Cannon Street

## Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	31,0	↗	3,0
Düsseldorf	25,0	↗	7,5
Frankfurt a.M.	39,0	↗	9,0
Hamburg	26,5	↗	5,2
München	37,0	↗	2,7

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2018

2017 Amsterdam, Barcelona, Madrid, Mailand und Stockholm zu den Spitzenreitern. In London sank die Spitzenmiete in der City das zweite Jahr in Folge, auch im West End stellte sich ein leichter Mietrückgang ein. Auch in Warschau kam es zu einem weiteren leichten Minus, das Leerstandsniveau hat sich jedoch stabilisiert.

### Vermietungsmarkt Deutschland

Die deutschen Büromietmärkte verzeichneten 2017 dank der guten Konjunktur eine sehr hohe Nachfrage. Allerdings bereitet die mangelnde Flächenverfügbarkeit zunehmend Probleme. Dies schlug sich im ersten Quartal 2018 in einem rückläufigen Flächenumsatz nieder. Dieser blieb 15 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Viele Unternehmen verlängerten Mietverträge in ihren Bestandsflächen oder wichen auf Coworking-Flächen aus. In Hamburg, Köln und Düsseldorf ging die Nachfrage um bis zu 40 % zurück, Berlin und München verzeichneten geringere Rückgänge. In Frankfurt und Stuttgart hingegen fiel der Flächenumsatz höher aus. Der weiter rückläufige Leerstand an allen Standorten und das geringe Neubauvolumen verschärfen den Angebotsmangel. Auf Jahressicht 2017 registrierte Berlin das stärkste Mietwachstum vor Stuttgart und Frankfurt. Im ersten Quartal 2018 gab es in Berlin und Stuttgart weitere Mietanstiege, in den übrigen A-Städten blieb das Mietniveau stabil.

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 blieben überwiegend stabil.

### Investmentmärkte Europa

Das Investmentvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt in Europa belief sich 2017 auf gut 290 Mrd. EUR und übertraf damit den Vorjahreswert um 11 %. Umsatzzuwächse registrierten u. a. Italien, die Niederlande, Finnland, Norwegen und Großbritannien. 41 % des europäischen Transaktionsvolumens entfielen auf Büroimmobilien. Die Anfangsrenditen im Spitzensegment waren in

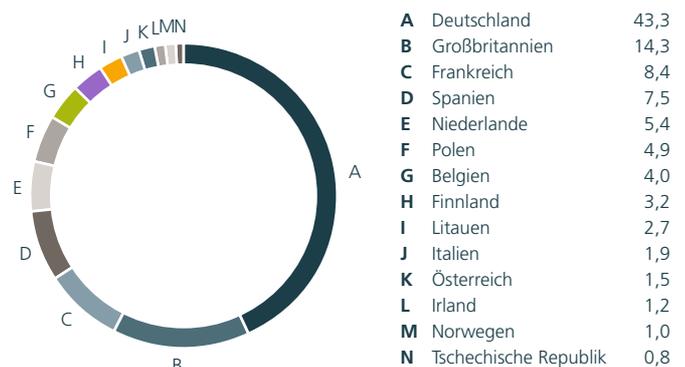
## Geografische Verteilung der Immobilien\*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
<b>Immobilien, gesamt:</b>	<b>96</b>	<b>7.160,1</b>	<b>100,0</b>
<b>davon Deutschland</b>	<b>49</b>	<b>3.100,5</b>	<b>43,3</b>
Berlin	3	239,5	3,3
Hamburg	4	215,4	3,0
München	6	375,4	5,2
Rhein-Main	9	787,8	11,0
Rhein-Ruhr	17	929,5	13,0
Stuttgart	3	213,4	3,0
Sonstige	7	339,5	4,7
<b>davon Europa (ohne Deutschland)</b>	<b>47</b>	<b>4.059,6</b>	<b>56,7</b>
Großbritannien	4	1.024,9	14,3
Frankreich	6	602,0	8,4
Spanien	11	537,1	7,5
Niederlande	6	388,0	5,4
Polen	5	347,4	4,9
Belgien	5	284,1	4,0
Finnland	2	225,9	3,2
Litauen	1	193,5	2,7
Italien	3	135,2	1,9
Österreich	1	107,0	1,5
Irland	1	87,8	1,2
Norwegen	1	71,6	1,0
Tschechische Republik	1	55,1	0,8

\* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten.

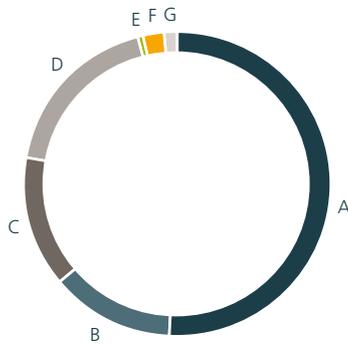
## Geografische Verteilung der Immobilien\*

in % der Verkehrswerte



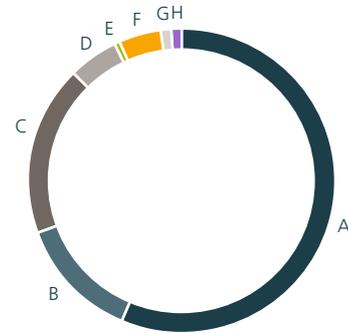
\* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten.

## Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



<b>A</b> Büro/Praxis	51,0 %	<b>E</b> Wohnen	0,4 %
<b>B</b> Hotel	13,1 %	<b>F</b> Freizeit	2,3 %
<b>C</b> Handel	13,7 %	<b>G</b> Sonstige	1,3 %
<b>D</b> Lager/Hallen	18,2 %		

## Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag\*



<b>A</b> Büro/Praxis	56,8 %	<b>F</b> Wohnen	0,4 %
<b>B</b> Hotel	13,0 %	<b>G</b> Stellplätze (Kfz)	4,4 %
<b>C</b> Handel	18,1 %	<b>H</b> Freizeit	1,0 %
<b>D</b> Lager/Hallen	5,4 %	<b>E</b> Sonstige	1,0 %

\* Ohne im Bau befindliche Objekte.

der zweiten Jahreshälfte durch Stagnation geprägt bzw. gaben vereinzelt weiter nach. Die stärksten Renditerückgänge auf Jahressicht verzeichneten Amsterdam, Budapest, Lissabon und Lyon. In London blieben die Renditen 2017 stabil. Im ersten Quartal 2018 erreichte das Investmentvolumen in Europa 56,5 Mrd. EUR und damit nur 2 % weniger als im Vergleichsquarter des Vorjahres.

### Investmentmärkte Deutschland

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien summierte sich 2017 auf knapp 57 Mrd. EUR und lag damit 7 % über dem Vorjahreswert. Büroimmobilien erreichten einen Umsatzanteil von 44 %, Handelsimmobilien von 20 %. Logistikimmobilien erzielten mit 15 % bzw. fast 9 Mrd. EUR einen Rekordumsatz. Die A-Städte vereinten 54 % des gesamten Investmentvolumens auf sich, wobei Berlin mit 7,7 Mrd. EUR an der Spitze lag, gefolgt von Frankfurt am Main und München. Bei den Spitzenrenditen gab es erneut deutliche Rückgänge, dabei setzte sich Berlin als teuerster Standort an die Spitze. Im ersten Quartal 2018 belief sich das Transaktionsvolumen auf 12,3 Mrd. EUR und verfehlte den Vorjahreswert nur um 2 %.

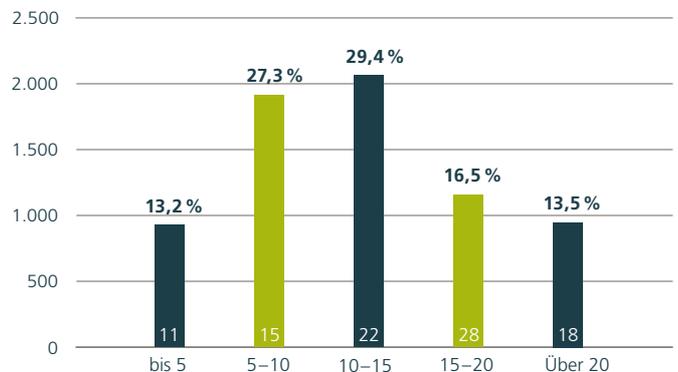
### Fondsstruktur

#### Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Die Objekte des Portfolios im WestInvest InterSelect befinden sich zum Stichtag zu etwa 43 % in Deutschland und zu ca. 57 % im europäischen Ausland. Der Fonds ist unverändert europäisch ausgerichtet und verfügt über einen starken Deutschlandanteil. Im Ausland bildet Großbritannien einen Schwerpunkt (14,3 %), gefolgt von Frankreich (8,4 %). 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 %, 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

Über 40 % 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 25 und 50 Mio. EUR (rund 11 % gemessen an den Verkehrswerten), zwischen 50 und 100 Mio. EUR (rund 24 %), etwa 19 % in der Klasse zwischen 100 und 150 Mio. EUR sowie ca. 42 % 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

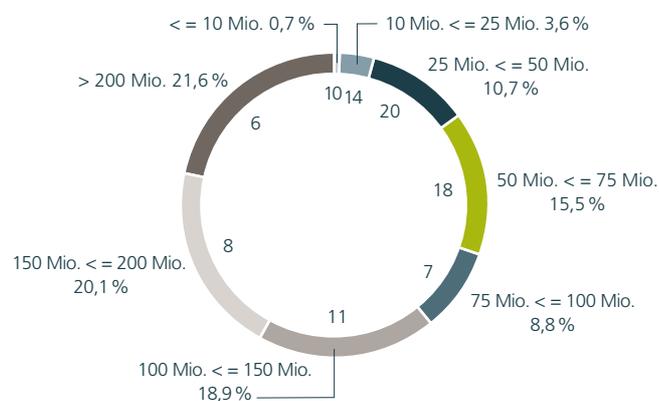
Das Fondsgeschäftsjahr zeichnete sich durch eine sehr hohe Transaktionsaktivität auf An- und Verkaufseite aus, insgesamt wurden in 36 Transaktionen jeweils 18 Immobilien an- bzw. verkauft und ein Volumen von rund 1.726,4 Mio. EUR umgesetzt. Das Portfolio wurde dadurch in vielerlei Hinsicht erfolgreich neu strukturiert.

### Ankäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

Im April 2017 erfolgte der Ankauf der Büroimmobilie „78 Cannon Street“ in London, im Rahmen eines Joint Ventures zwischen den

### Größenklassen der Fondsimmobilien\*

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

\* Ohne im Bau befindliche Objekte.

beiden Sondervermögen Deka-ImmobilienGlobal (60 %) und WestInvest InterSelect (40 %). Das achtstöckige Grade-A Objekt wurde im Dezember 2011 fertiggestellt und befindet sich im Herzen der City of London – direkt über der Cannon Street Station. Die besondere Konstruktionsweise der Leasehold-Immo-

### An- und Verkäufe<sup>1)</sup>

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
01067 Dresden, Freiburger Straße 33-39/Ammonstraße 72, 74/Rosenstraße 30, 36/Maternistraße 15, „World Trade Center Dresden“	EPF Arena S.à r.l. (J.P.Morgan), Luxemburg	Sep. 17	153,3
44793 Bochum Obere Stahlindustrie, „DSV Portfolio, Bochum“	DSV Real Estate Bochum ApS & Co. KG, Bremen	Nov. 17	44,7
66424 Homburg Am Zunderbaum 20, „DSV Portfolio, Homburg“	GP 0615 ApS & Co. Am Zunderbaum KG, Bremen	Okt. 17	24,3
31224 Peine Liebigstraße 2, „DSV Portfolio, Peine“	DSV Real Estate Peine ApS & Co. KG, Bremen	Sep. 17	21,2
3011 Rotterdam Blaak 6/Gelderseplein 46/Wijnhaven 17-23	Privatinvestor	Dez. 17	59,1
02001 Albacete Calle Mayor 24	Inditex-Gruppe	Jan. 18	5,7
28013 Madrid Calle Preciados 18	Inditex-Gruppe	Jan. 18	100,1
07002 Palma de Mallorca Calle Alejandro Rosello 24-26	Inditex-Gruppe	Jan. 18	13,4
08201 Sabadell Rambla Sabadell 2	Inditex-Gruppe	Jan. 18	8,8
46004 Valencia Calle Colon 11	Inditex-Gruppe	Jan. 18	38,1
01005 Vitoria-Gasteiz Calle General Alava 28	Inditex-Gruppe	Jan. 18	6,1
49003 Zamora Plaza de Fernandez Duro 3	Inditex-Gruppe	Jan. 18	7,5

## An- und Verkäufe<sup>1)</sup>

Ankäufe (Fortsetzung)	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
43-150 Bierun Ekonomiczna 20	MLP Bierun Sp. z o.o., Polen	Sep. 17	5,0
60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37, „Tower 185“ <sup>2)</sup>	CA Immo Deutschland GmbH, PPG Partner- pensionsgesellschaft mbH, WPI Fonds	Jan. 18	775,5 <sup>2)</sup>
00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company	Feb. 18	189,3
1 Dublin, Point Village „The Gibson Hotel“	Henry A. Crosbie	Dez. 17	90,2
EC4N 6AP London Cannon Street 78 <sup>3)</sup>	Cannon Street Unitholder Limited, Hines GB Holdings LLC	Apr. 17	546,8 <sup>3)</sup>
0254 Oslo Cort Adelers gate 33	Winta Eiendom AS	Nov. 17	75,0
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Neben- kosten in Mio. EUR
1410 Waterloo, Drève Richelle 161, „Waterloo Office Park“, Haus E + F	DES NV & De Weer NV	Mrz. 18	6,8
60486 Frankfurt am Main Voltastraße 31, „Brixx“	OB III Frankfurt2 GmbH & Co.KG; c/o DIC Asset AG, Frankfurt am Main	Mai 17	17,8
22339 Hamburg Lademannbogen 21-23	Sirius Gruppe	Dez. 17	8,0
22761 Hamburg Wichmannstraße 4/Luruper Chaussee 125	VGH Versicherungen/ Quantum Immobilien AG	Dez. 17	– <sup>4)</sup>
53773 Hennef Josef-Dietzgen-Straße 1	Pütz Grundbesitz GmbH	Dez. 17	– <sup>4)</sup>
51149 Köln Kölner Straße 259-261	Intown Group	Nov. 17	– <sup>4)</sup>
48153 Münster Friedrich-Ebert-Straße 181-183	– <sup>4)</sup>	Okt. 17	10,0
48153 Münster Hammer Straße 165, „Büroturm Münster“	– <sup>4)</sup>	Okt. 17	20,6
2909 LC Capelle a.d. Ijssel Rivium 1e Straat 121-139	Shearwater Investments BV	Apr. 17	1,1
1066 EP Amsterdam J. M. Keynesplein 12-46, „TIARA“	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	12,0
1043 Amsterdam Kingsfordweg 43-117, „Q-Port“	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	24,2
1066 JR Amsterdam, Thomas R. Malthusstraat 1-3, „Adam Smith Building“	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	32,9
2909 LC Capelle a.d. Ijssel Rivium Quadrant 81-139, „Schouten Toren“	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	6,1
2591 XR Den Haag Bordewijklaan 18	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	10,0
2593 Den Haag, Laan van Nieuw Oost Indie 300/Anna van Saksenlaan 51	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	43,4
1100 XP Diemen Wisselwerking 32-36	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	6,8
2132 JG Hoofddorp Spicalaan 1-59	FRO II Tilburg Holdings LTD	Okt. 17	15,8
92400 Courbevoie 7, Allée de l' Arche, „Tour Cédre“	CEDRE INVESTISSEMENT FRANCE SCI	Dez. 17	164,5

<sup>1)</sup> Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 88 bis 93.

<sup>2)</sup> Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung), WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung), Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung). Kaufpreisangabe des Objektes zu 100 %.

<sup>3)</sup> Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung). Kaufpreisangabe des Objektes zu 100 %.

<sup>4)</sup> Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.

bilie, die mit den vier Hauptträgern und den X-Elementen aus dem Brückenbau abgeleitet wurde, ermöglicht auf allen Stockwerken flexible Flächen mit effizientem Layout. Insgesamt verfügt Cannon Place über 37.371 m<sup>2</sup> an vermietbarer Fläche. Unter den insgesamt sieben Mietern (hierzu gehört ein Einzelhandelsmieter) ist die Anwaltskanzlei CMS Cameron McKenna Hauptmieter. CMS hat die Stockwerke eins bis drei sowie sechs bis sieben bis 2040 angemietet. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beläuft sich auf rund 19 Jahre. Der Kaufpreis der Immobilie beträgt insgesamt rund 547 Mio. EUR.

Für das Bestandsobjekt Ekonomiczna 20 in Bierun, Polen, wurde im September 2017 ein Erweiterungsbau angekauft.

Im Rahmen einer Sale & Lease Back-Transaktion wurde im September 2017 das DSV-Logistikportfolio für den WestInvest InterSelect erworben. Das Portfolio besteht aus drei Logistikimmobilien in Homburg, Peine und Bochum. Das Objekt in Peine ist im September 2017 in das Sondervermögen übergegangen. Der Übergang der anderen beiden Gebäude erfolgte sukzessive und zeitlich nachgelagert im Oktober und November 2017, da diese teilweise noch fertiggestellt wurden.

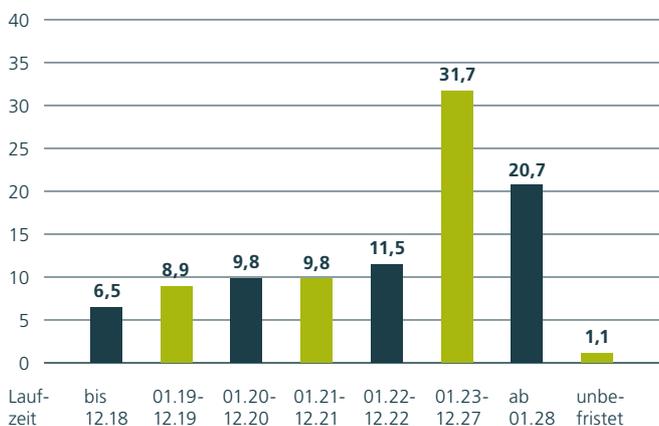
Der Kaufpreis für dieses Portfolio beträgt rund 90 Mio. EUR. Die Objekte wurden für den Mieter DSV, einem international tätigen dänischen Logistikunternehmen, als „built-to-suit“-Lösung und somit auf die Kundenwünsche zugeschnitten erbaut. Es ist dennoch möglich, die errichteten Gebäude mithilfe baulicher Veränderungen bei Bedarf an mehrere Parteien zu vermieten. Des Weiteren entsprechen die Logistikobjekte allen technischen Anforderungen moderner und drittverwendungsfähiger Logistikimmobilien. Der Verkäufer strebt zudem für alle Objekte eine Zertifizierung nach DGNB-Gold an, für das Objekt in Homburg liegt das Zertifikat bereits vor.

Gleichfalls im September 2017 wurde das World Trade Center Dresden für den WestInvest InterSelect angekauft. Der Kaufpreis beträgt ca. 153 Mio. EUR. Das Gebäude ist das dominierende Gebäudeensemble in der Dresdener Innenstadt und verfügt insgesamt über ca. 90.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Von insgesamt 8 realgeteilten Bauteilen konnten 6 Bauteile mit einer Mietfläche von 73.300 m<sup>2</sup> kaufvertraglich gesichert werden. Neben der Hauptnutzungsart Büro (ca. 61 %) befinden sich auch Hotel-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie ein Theater im Objekt. Die zweigeschossige Tiefgarage verfügt über 944 Stellplätze und dient auch als öffentliches Parkhaus. Die direkt vor dem Gebäude befindliche S-Bahn-Station „World Trade Center“ sowie die ebenfalls vor dem Gebäude befindliche Straßenbahnhaltestelle sorgen für eine optimale Anbindung. Das Gebäudeensemble ist voll vermietet.

Für rund 75 Mio. EUR wurde im November 2017 ein Top-Büroobjekt in Oslo erworben. Verkäufer ist der norwegische Projektentwickler Winta Eiendom AS. Das qualitativ hochwertige Objekt besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäuden. Neben

## Restlaufzeiten der Mietverträge\*

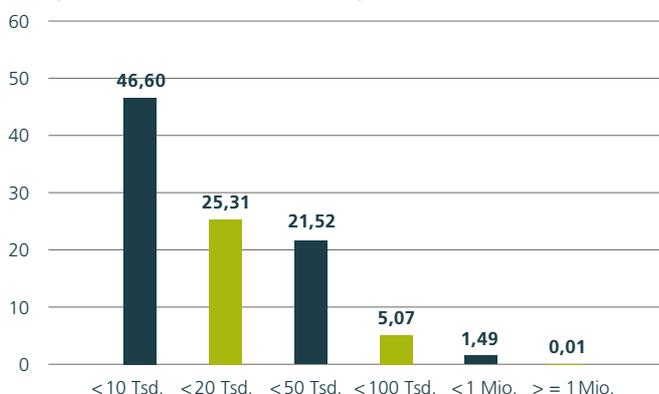
Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



\* Ohne im Bau befindliche Objekte.

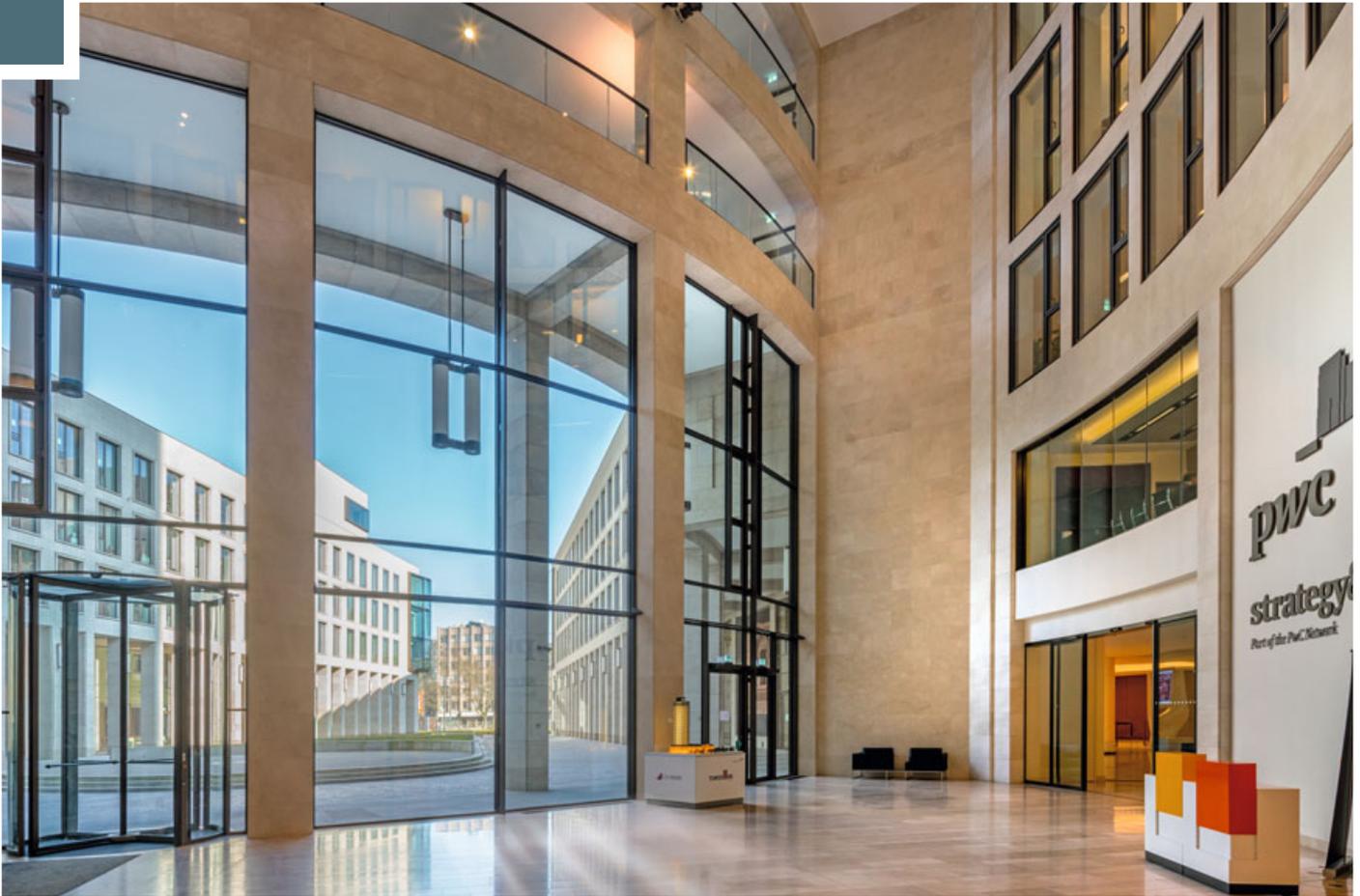
## Anlegerstruktur\*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



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

dem kernsanierten historischen Bürohaus aus dem Jahr 1882, das teilweise unter Denkmalschutz steht, wurden 2017 zwei Neubauten fertig gestellt. Das Ensemble verfügt über eine vermietbare Fläche von 8.200 m<sup>2</sup> und ist vollständig an eine Anwaltskanzlei vermietet. Das Objekt liegt mitten im Central Business District der norwegischen Hauptstadt und ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Immobilie trägt das Gütesiegel für nachhaltiges Bauen BREEAM-„Very Good“. Mit dem Ankauf dieses Top-Objektes mit stabilem Cashflow vollzieht der WestInvest InterSelect seinen Markteintritt in Norwegen. Der Osloer Immobilienmarkt zeichnet sich durch seine Stabilität und die positiven Wachstumsperspektiven aus.



Frankfurt am Main, „Tower 185“

### Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 31.03.2018	Anteil am Gesamtleerstand 31.03.2018
2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	97,0 %	100,0 %	9,3 %
40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1	52,1 %	36,3 %	7,5 %
64347 Griesheim Im Leuschnerpark 1 + 2	84,1 %	83,0 %	3,1 %
40724 Hilden Walder Straße 53	30,1 %	70,0 %	2,9 %
2514 JA Den Haag Paleisstraat 5	100,0 %	100,0 %	2,9 %
60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	39,3 %	36,4 %	2,1 %
40472 Düsseldorf Wahlerstraße 2, „W2“	19,9 %	33,2 %	1,8 %

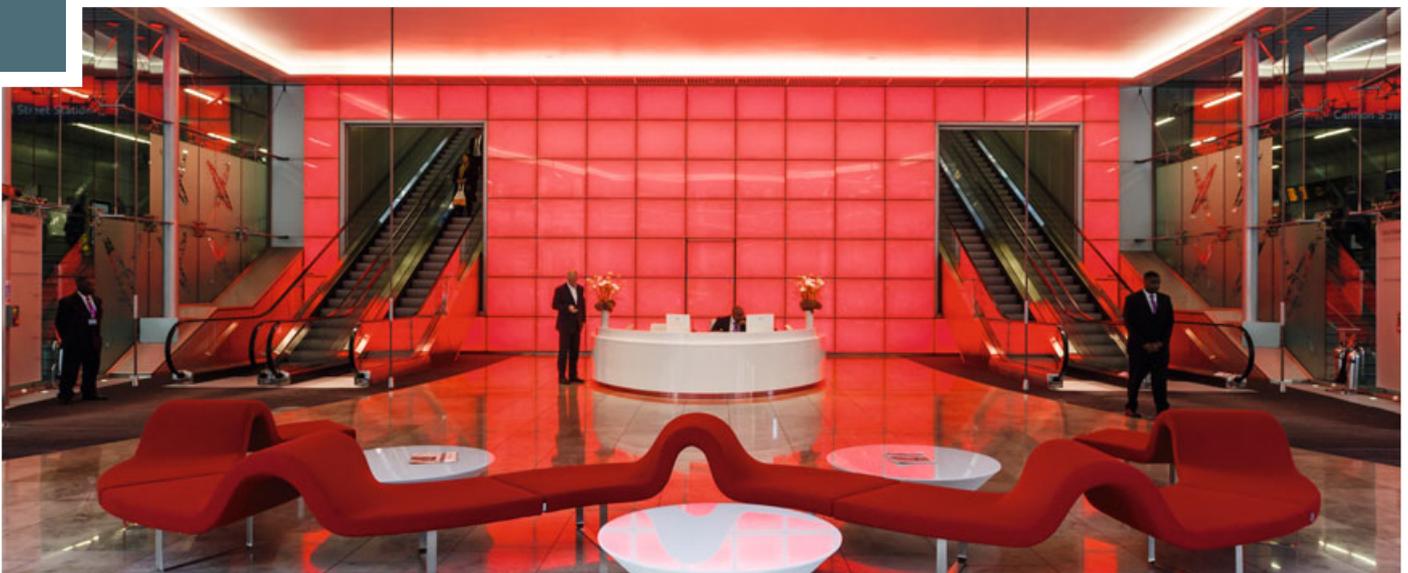
Im Dezember 2017 erwarb der Fonds für rund 59 Mio. EUR ein Büro- und Geschäftsensemble mit Hotel in Rotterdam. Verkäufer ist ein privater Investor. Das Ensemble besteht aus dem Gebäudekomplex „Blaak“, der ein Hotel und ein Bürohaus umfasst, sowie dem gegenüberliegenden Komplex „Wijnhaven“ mit vier baulich zusammenhängenden Bürohäusern und einem Restaurant. Dazwischen liegt ein Platz unter dem 129 Parkplätze angesiedelt sind. Die Gebäude wurden zwischen 1990 und 2013 errichtet. Das Vier-Sterne-Hotel besitzt 151 Zimmer und wird langfristig von der niederländischen Hotelgruppe CitizenM betrieben. Die Büro- und Geschäftsflächen summieren sich auf fast 15.000 m<sup>2</sup>, die nahezu vollständig an mehrere Nutzer vermietet sind. Das Gebäudeensemble liegt im Zentrum Rotterdams und ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Durch diese Transaktion sichert sich das Fondsmanagement des WestInvest InterSelect eine Core-Plus-Immobilie in zentraler Lage und erhöht die geographische Diversifikation des niederländischen Portfolios.

Gleichfalls erfolgte im Dezember 2017 der Erwerb von „The Gibson Hotel“, Dublin in Irland. Das über 252 Zimmer verfügende Hotel wurde 2010 eröffnet. Es ist Teil einer in den Jahren 2007-2010 erbauten, gemischt genutzten, 6-stöckigen „mixed-use“-Immobilienentwicklung, welche neben dem Hotel auch Büroflächen, Kino, Museum, Shopping Center und Carparking inkludiert. Seit März 2016 wird es von dem irischen Hotelbetreiber Dalata als einziges Boutique-Hotel der Marke geführt. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 90 Mio. EUR. Das Hotel wurde aus einer Zwangsversteigerung heraus erworben, im Rahmen eines Asset Deals. Für den Ankauf des Gibson-Hotels wurde erstmalig eine neue QIAIF-Struktur in Irland aufgesetzt. Hierfür wurde die WIIS Ireland ICAV in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft neu gegründet, welche im Rahmen des Vertragsschlusses direkt Eigentümerin des Objektes wird. Die Besonderheit dieser

Haltestruktur liegt in der sehr effektiven Besteuerung, sowohl der laufenden Erträge, als auch der späteren Veräußerungsgewinne.

Mit dem Erwerb des „Tower 185“ in Frankfurt am Main mit einem Kaufpreis von rd. 775 Mio. EUR hat die Deka Immobilien den bisher größten Einzelankauf im Geschäftsfeld Immobilien getätigt. Der Ankauf des vierthöchsten Bürogebäudes Deutschlands in unmittelbarer Nähe der Messe und unweit des Hauptbahnhofes stellte eine der größten Transaktionen Deutschlands in 2017 dar. Die Transaktion wird als internes Joint Venture zwischen den Sondervermögen Deka-ImmobilienEuropa, Deka-Immobilien-Global, WestInvest InterSelect und WestInvest ImmoValue strukturiert. Der WestInvest InterSelect hält dabei einen Anteil von 30%. Verkäufer sind die CA Immo Deutschland GmbH und zwei Pensionsfonds.

Der „Tower 185“ besteht aus einem 6-geschossigen Sockel und einem hierauf aufgesetzten, ca. 200 m hohen Hochhausgebäude. Das Objekt verfügt über 53 obergeschossige Etagen sowie zwei Untergeschosse, die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 102.900 m<sup>2</sup>. Etwa 60% der Büro- und sonstigen Flächen einschließlich eines Conference-Centers, einer Kita und einer Kantine hat PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) angemietet. Kleinere Gastronomieeinheiten sowie der repräsentative Empfangsbereich befinden sich im Erdgeschoss. Insgesamt sind ca. 20 weitere Büromieter im Hochhaus vertreten, darunter die Rechtsanwaltskanzlei Mayer Brown LLP, die Hyundai Capital Services Deutschland GmbH und der Verband der Sparda-Banken e.V. Die Büroflächen der Sockelgeschosse werden ausschließlich durch PwC genutzt. Das Gebäude ist zu mehr als 92% vermietet, die Mietverträge sind überwiegend langfristig abgeschlossen.



London, 78 Cannon Street

## Top-Ten-Mieter

Facebook UK Ltd.	3,2 %
Regie des Bâtiments	2,9 %
Maritim Hotelgesellschaft mbH	2,5 %
De Brauw Blackstone Westbroek N.V.	1,9 %
Zara Espana S.A.	1,9 %
Ernst & Young GmbH	1,9 %
Guardian Media Group Plc	1,8 %
Sienna Hotel Sp.z o.o.	1,7 %
PricewaterhouseCoopers AG	1,5 %
Hotel Park Handelskade BV	1,5 %
<b>Top-Ten-Mieter gesamt</b>	<b>20,8 %</b>
<b>Übrige Mieter</b>	<b>79,2 %</b>
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

Das Landmarkgebäude wurde in den Jahren 2010 bis 2012 in hoher Bauqualität fertiggestellt und wurde mit dem Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)-Standard Gold sowie mit dem DGNB Gütesiegel Gold für nachhaltiges Bauen zertifiziert.

Mit dem ersten Ankauf von Deka Immobilien auf dem spanischen Immobilienmarkt seit 2013 ist der Wiedereinstieg in Spanien mit dem Ankauf eines diversifizierten Einzelhandelsportfolios gelungen. Das Portfolio besteht aus insgesamt 16 an Zara Espana S.A. vermietete Einzelhandelsimmobilien auf der iberischen Halbinsel. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 34.000 m<sup>2</sup>. 14 Objekte befinden sich in Spanien – neben den Standorten in Madrid und Barcelona vor allem in den jeweiligen Provinzhauptstädten, 2 Objekte in der Hauptstadt Portugals, Lissabon. Sieben der spanischen Immobilien an den Standorten Albacete, Madrid, Palma de Mallorca, Sabadell, Vitoria-Gasteiz, Valencia und Zamora wurden in das Sondervermögen des WestInvest InterSelect eingebracht. Bei den Immobilien handelt es sich überwiegend um historische Gebäude in zentralen Einzelhandelslagen. Die Transaktion des Paketankaufs erfolgte im Januar 2018.

Für rund 190 Mio. EUR kaufte der WestInvest InterSelect im Februar 2018 zudem ein Bürogebäude im Central Business District von Helsinki an. Die finnische Pensionskasse Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company hat das Objekt veräußert. Das 2014 fertig gestellte Multi-Tenant-Objekt ist eines der wenigen modernen Bürohäuser mit individuell teilbaren Mietflächen im Innenstadtbereich von Helsinki und grenzt direkt an den Hauptbahnhof an.



Manchester, „One St. Peter's Square“



Frankfurt am Main, „Tower 185“

Die rund 16.000 m<sup>2</sup> Mietfläche sind vollständig und langfristig an 14 Nutzer hoher Bonität vermietet, wobei die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG mehr als die Hälfte der Flächen belegt. Die Immobilie ist mit dem Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)-Standard Gold zertifiziert. Mit diesem zweiten Investment in Finnland baut das Fondsmanagement den Portfolioanteil in Skandinavien strategiekonform mit einer zentral gelegenen Core-Immobilie aus, die dem Fonds einen langfristig stabilen Cash-Flow sichert.

### **Verkäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten**

Im April 2017 wurde der Verkauf des im Jahr 2000 erworbenen Objekts Rivium 1e Straat 121-139 in Capelle aan den IJssel (ehem. Brunel) aus dem WestInvest InterSelect vollzogen. Der Verkauf findet im Rahmen der Portfoliobereinigung kleinteiligerer Immobilien statt. Vor allem der langjährige Leerstand (100 %, ca. 5.360 m<sup>2</sup>), die kaum mehr vorhandene Nachfrage nach Büroflächen im Teilmarkt Rivium und ein erheblicher Investitionsrückstau waren die Treiber des Verkaufs.

Die Liegenschaft Voltastraße 31 in Frankfurt am Main wurde im Mai 2017 veräußert. Das im Jahr 1998 erworbene Objekt weist eine Gesamtmietfläche von rd. 5.750 m<sup>2</sup> auf. Das ursprünglich in 1952 erbaute Bürogebäude in der City West wurde 1997 kernsaniert und für einen Einzelmietler ausgebaut. In 2009 wurde das Gebäude modernisiert und es wurde eine Multi-Tenant-Struktur geschaffen. Derzeit sind die Büroflächen an verschiedene Unternehmen aus der IT- und Architekturbranche voll vermietet. Die Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei ca. 4 Jahren. Der Kaufpreis lag bei rund 17,8 Mio. EUR.

Im Oktober 2017 sind die beiden Liegenschaften Hammer Straße und Friedrich-Ebert-Straße in Münster erfolgt. Die 1994 und 2001 erbauten Gebäude weisen eine Gesamtmietfläche von rd. 11.500 m<sup>2</sup> auf und befinden sich etwa 2 Kilometer südlich von der Innenstadt Münsters entfernt. Das Büroensemble verfügt über insgesamt 5 Mieter und ist mit 93 % fast vollständig vermietet. Die Mietvertragsrestlaufzeit beträgt 8,7 Jahre. Der Kaufpreis beträgt 30,6 Mio. EUR.

Gleichfalls im Oktober 2017 hat Deka Immobilien für rund 360 Mio. EUR ein Portfolio in den Niederlanden veräußert. Eine mit der amerikanischen Fortress Investment Group LLC verbundene Gesellschaft hat das aus 13 Bürogebäuden bestehende Paket erworben. Acht Liegenschaften stammen aus dem WestInvest InterSelect, drei aus dem Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa. Hinzu kommen noch je eine Immobilie aus zwei institutionellen Fonds.

Die Immobilien beinhalten eine vermietbare Fläche von insgesamt mehr als 175.000 m<sup>2</sup> sowie 2.287 Parkplätze. Die Liegenschaften sind über sieben Standorte mehrheitlich im Ballungsraum Randstad verteilt, im WestInvest InterSelect erfolgte der Verkauf an den Standorten Amsterdam, Den Haag, Capelle a. d. IJssel, Diemen und Hoofddorp.

Mit dieser Transaktion hat das Fondsmanagement die Portfolien der Fonds nach im Mittel mehr als 15 Jahren Haltedauer um meist kleinere Objekte bereinigt. Zuvor hatten der WestInvest InterSelect und der Deka-ImmobilienEuropa seit 2011 insgesamt über 500 Mio. EUR in Core Immobilien an der Südachse und in zentraler Innenstadtlage von Amsterdam investiert sowie weitere Bestandsimmobilien modernisiert.

Im November 2017 wurden die Objekte, Kölner Straße 259-261, in Köln veräußert. Die in 1992 erbauten Gebäude weisen eine Gesamtmietfläche von rd. 7.850 m<sup>2</sup> auf und befinden sich im Stadtteil Porz, etwa 7,5 Kilometer südöstlich von der Kölner Innenstadt entfernt. Seit 2014 stehen die Häuser zu 100 % leer. Käufer der Liegenschaft ist die Intown Group. Der Verkauf erfolgt zusammen mit den zwei baugleichen Nachbarobjekten, durch die die Gesamtvermietungsquote des Ensembles 40 % beträgt und damit das Interesse des Value Add Investors geweckt werden konnte.

Vier weitere Verkäufe konnten im Dezember 2017 erfolgreich umgesetzt werden:

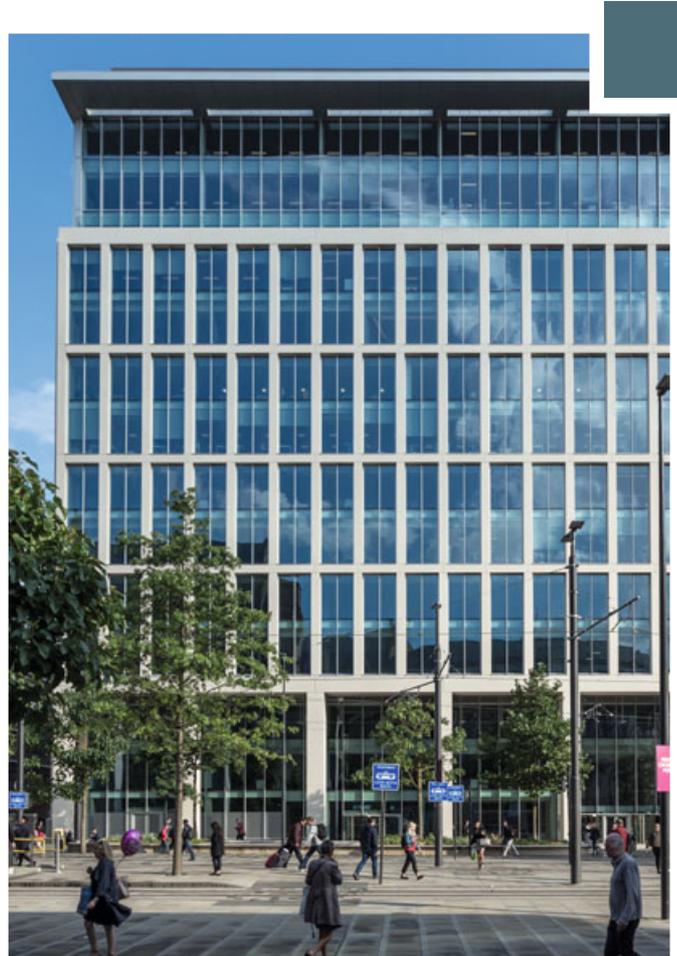
Zwei Objekte in Hamburg wurden verkauft. Zum einen die Liegenschaft „Lademannbogen 21-23“. Das 1993 erbaute und seitdem im Bestand des Fonds befindliche Gebäude weist eine Gesamtmietfläche von rd. 11.223 m<sup>2</sup> auf und befindet sich im Hamburger Stadtteil Hummelsbüttel, der insbesondere als Wohnstadtteil gilt. Käufer der Liegenschaft ist die Sirius Gruppe. Der Kaufpreis beträgt rund 8 Mio. EUR.

Zum anderen wurde der Verkaufsvertrag für den in 1989 erworbenen Gewerbepark Hamburg-Bahrenfeld, Wichmannstraße 4, vollzogen. Mit dem Verkauf trennte sich der Fonds von dem am längsten im Fonds befindlichen Objekt. Die einzelnen Häuser des Gewerbeparks wurden 1913, 1950, 1987 und 2003 erbaut und haben eine Gesamtmietfläche von rd. 31.111 m<sup>2</sup>. Aktuell weist das Objekt einen Leerstand von 26,4 % auf, der im Wesentlichen strukturell bedingt ist, da sich eine Vermietung nicht wirtschaftlich darstellen ließ. Dieser Umstand sowie zu erwartende umfassende Nachinvestitionen und die Ausnutzung des aktuell positiven Marktes stellen die wesentlichen Verkaufsgründe dar. Käufer der Liegenschaft ist eine Objektgesellschaft deren Gesellschafter die VGH Versicherung und die Quantum Immobilien AG ist.

Des Weiteren wurde ein kleinteiliges Objekt in Hennef veräußert. Das 1991 erworbene Büro- und Hallengebäude in Hennef, Josef-Dietzgen-Straße 1, weist eine Gesamtmietfläche von rd. 5.767 m<sup>2</sup> auf und verfügt über 112 Stellplätze.

Zum Jahresende 2017 konnte das Objekt „Tour Cèdre“ in Courbevoie (bei Paris) verkauft werden. Die unabhängigen Fondsmanager RedTree Capital und Invesco haben im Rahmen eines Joint Ventures die Liegenschaft erworben. Der „Tour Cèdre“ wurde 1998 errichtet und 2007 saniert. Er umfasst eine vermietbare Fläche von rund 29.000 m<sup>2</sup> sowie 430 Parkplätze, die Electricité de France zu hundert Prozent nutzt. Mit diesem Verkauf gelingt es, den Gebäudebestand weiter zu verjüngen und zukünftige Ertragsrisiken zu minimieren. Nach rund 13 Jahren erfolgreicher Haltedauer bietet die Veräußerung Spielraum für Neuinvestitionen im Core Segment für das Sondervermögen.

Vor Ende des Fondsgeschäftsjahres erfolgte im März 2018 der Verkauf des Objektes „Haus E + F“ im Waterloo Office Park aus dem WestInvest InterSelect. Nach einer Haltedauer von knapp 25 Jahren findet der Verkauf im Rahmen der Portfoliooptimierung statt und begründet sich vor allem in der Lage und Größe der Büroimmobilie sowie dem hohen Leerstand im gesamten Waterloo Office Park. Das Objekt hat in den letzten Jahren bereits eine rückläufige Wertentwicklung verzeichnet.



Manchester, „One St. Peter's Square“

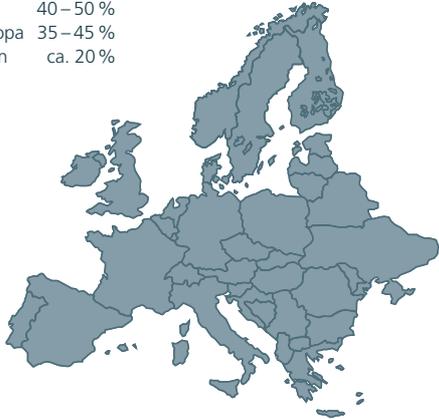
### Bestands- und Projektentwicklungen

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 werden vollständig entkernt und saniert. Die Mietflächen werden zusammengelegt, so dass die am Standort sehr gefragten größeren Mieteinheiten geschaffen werden. Unter Wahrung der denkmalgeschützten Fassade entstehen auf ca. 8.200 m<sup>2</sup> hoch moderne, attraktive Büroflächen. Für das Projekt ist nach Fertigstellung das Zertifizierungsniveau HQE „Excellent“ bestätigt. Die Fertigstellung ist für Anfang 2019 geplant.

Mit der Mailänder Büroimmobilie „Via Carducci“ revitalisiert 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

### Zielallokation „geografisch“

Deutschland 40–50 %  
 Restliches Europa 35–45 %  
 Großbritannien ca. 20 %



### Zielallokation „Nutzungsarten“

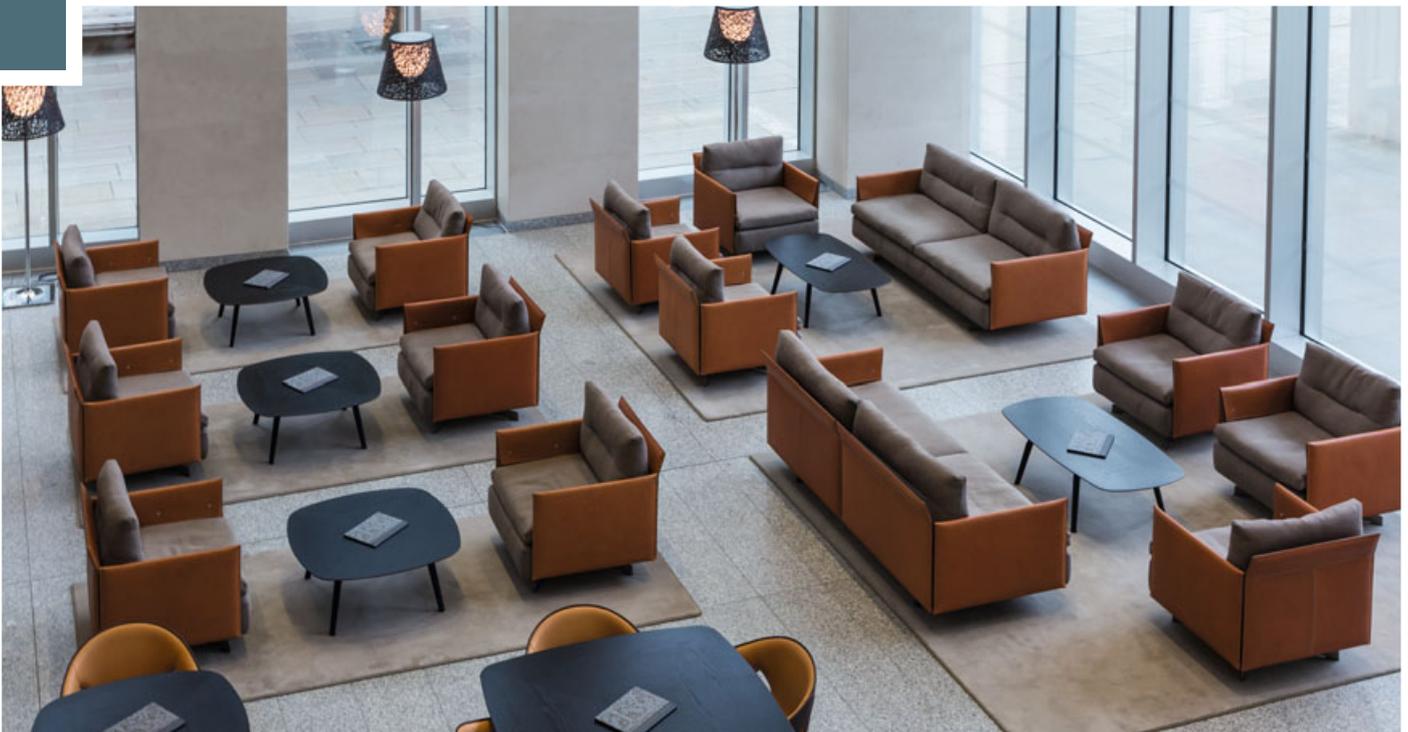


**A** Büro 55–65 %      **C** Logistik(Lager/Hallen) 5–10 %  
**B** Handel 15–20 %      **D** Hotel 10–15 %

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 sollen im Zeitraum von 18 Monaten bis Juli 2018 vollständig umgesetzt werden. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Revitalisierung und kein vollständiges Refurbishment, d. h. Haustechnik, Fassade, Aufzüge etc. werden beispielsweise nur in den erforderlichen Teilbereichen saniert. Durch die Ver-

besserungen bzgl. Brandschutz und technischer Gebäudeausstattung wird es dem Mieter möglich sein, künftig 600 Mitarbeiter (aktuelle Belegung ca. 450 Mitarbeiter) auf den 10.338 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche unterzubringen.

Im Rahmen der Maßnahme wird eine Zertifizierung des Objektes – welches über 10 oberirdische Geschosse zzgl. Dachgeschoss und zwei Untergeschosse verfügt – nach BREEAM Bestand angestrebt.



Manchester, „One St. Peter’s Square“



Port de Sóller, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“

## Vermietungssituation

Zum Stichtag am 31.03.2018 betrug die Leerstandsquote 5,7 %<sup>1)</sup>, gemessen an den Bruttosollmieterträgen, und konnte somit sehr deutlich gegenüber dem letzten Stichtag des Fondsgeschäftsjahres Ende März 2017 (10,9 %) um über fünf Prozentpunkte verbessert werden. Weitere Informationen zur Vermietung finden Sie auf den Seiten 28 bis 31 in der Vermietungsübersicht.

## Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der WestInvest InterSelect weist für das Geschäftsjahr 2017/2018 ein Gesamtergebnis von 2,5 % (nach BVI-Methode) aus.

In einem schwierigen Marktumfeld konnte sich der Fonds gegenüber dem Vorjahr um 0,5 %-Punkte verbessern. Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,1 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von -1,5 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 3,6 %. Die Wertänderung

lag bei 0,3 %. Neben den Effekten aus den regen Transaktionsaktivitäten sind im Wesentlichen die Bewertungsgutachten der externen Bewerter sowie die Abschreibungen der Ankaufskosten in die Wertänderung eingeflossen.

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

Nach Abzug der Fondskosten wurde dann letztlich das Gesamtergebnis von 2,5 % erzielt. Detaillierte Angaben zu Renditen sind auf den Seiten 32 bis 37 ersichtlich.

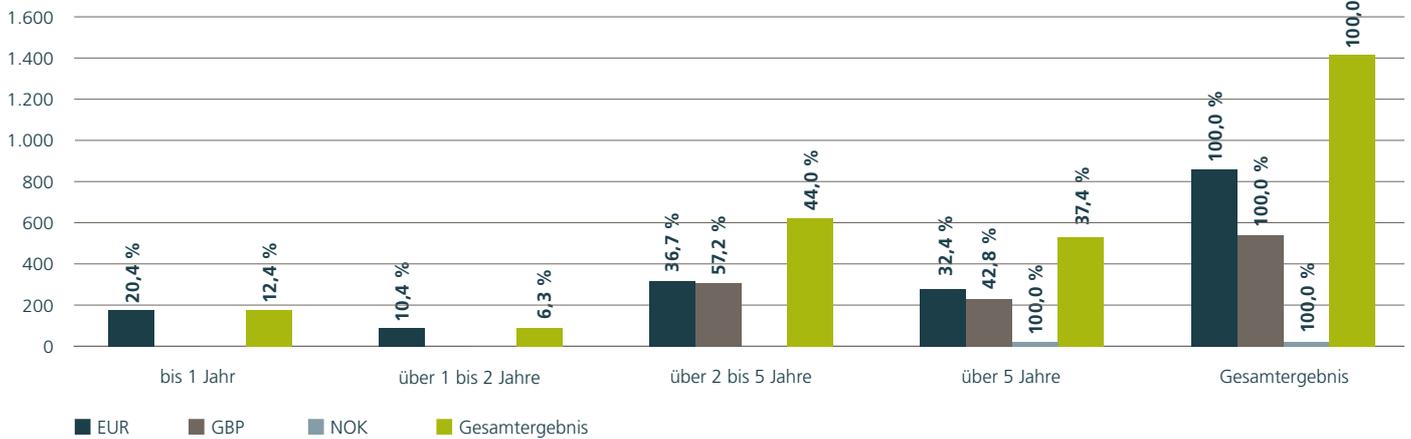
<sup>1)</sup> Grundlage einer gesonderten Berichterstattung ist das Schreiben des BAKred vom 28. März 1980. Es besagt, dass bei der Berichterstattung über vakante Flächen bei Immobilien entsprechend dem BVI-Schreiben vom 19. Oktober 1977 wie folgt zu verfahren ist:

1. Berichterstattung über den Durchschnitt (Prozentangabe) vakanter Flächen im Berichtszeitraum sowie zum Zeitpunkt des Berichtsstichtages, wenn die Mietausfälle mehr als 5 % der Bruttosollmieten aller Immobilien ausmachen.
2. Berichterstattung über die spezielle Vermietungssituation betroffener Einzelobjekte, wenn Voraussetzung 1 erfüllt ist und die frei verfügbaren Flächen im Einzelobjekt mehr als ein Drittel der Bruttosollmiete des Einzelobjektes ausmachen.

Daher sind diese Angaben, die gesondert die Leerstandssituation am Stichtag und die Durchschnittsquote für den Berichtszeitraum angeben, auf den Seiten 46 bis 86 im Rahmen des Immobilienverzeichnisses (Teil I der Vermögensaufstellung) dargestellt.

## 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	545	478	438,5	39	45	91,8	501
Norwegen	55,6	538,9	523,5	15,4	1,6	97,1	54
Polen <sup>1)</sup>	271	1.138	32,2	1.106	263	2,8	8
Tschechische Republik <sup>2)</sup>	57	1.444	0	1.444	57	0,0	0
<b>Gesamt</b>							<b>562,2</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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)	283.000.000	4,0	75.000.000	1,0	358.000.000	5,0	0,8	954
EUR (Ausland)	441.500.000	6,2	58.000.000	0,8	499.500.000	7,0	1,1	1.305
<b>EUR (Gesamt)</b>	<b>724.500.000</b>	<b>10,1</b>	<b>133.000.000</b>	<b>1,9</b>	<b>857.500.000</b>	<b>12,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1.158</b>
GBP	393.786.168	5,5	144.844.825	2,0	538.630.994	7,5	2,0	1.273
NOK	0	0,0	20.640.154	0,3	20.640.154	0,3	2,8	52
<b>Summe</b>	<b>1.118.286.168</b>	<b>15,6</b>	<b>298.484.980</b>	<b>4,2</b>	<b>1.416.771.148</b>	<b>19,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1.186</b>

\* Immobilienvermögen gesamt: 7.160,1 Mio. EUR

## Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im Berichtszeitraum hielt der WestInvest InterSelect Immobilien und Beteiligungen in den Fremdwährungsländern 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.

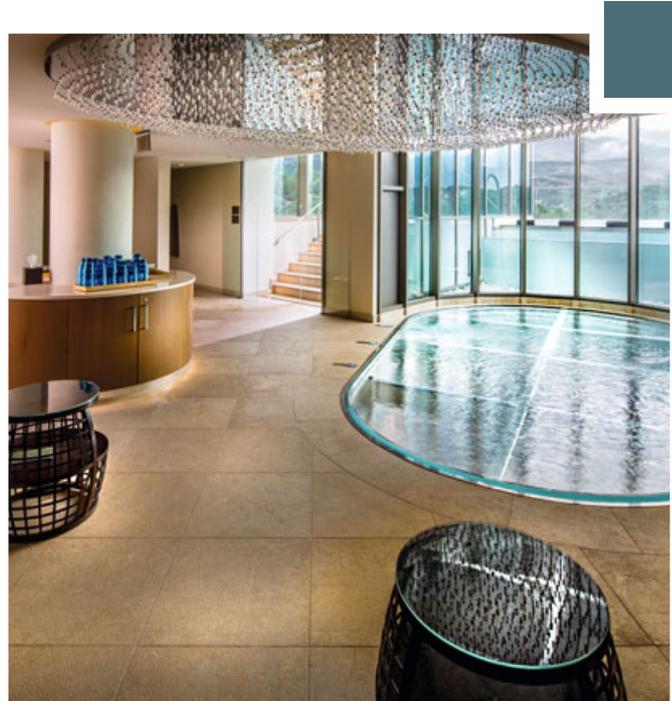
Das Kreditportfolio (rund 1.417 Mio. EUR) beläuft sich zum 31.03.2018 auf 19,8 % des Immobilienvermögens. Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 1.186 Tage.

## Hinweis auf Bildung von Rückstellungen für Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Berichtszeitraum ist den Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax – CGT –) insgesamt ein Betrag von 11,4 Mio. EUR im Saldo zugeführt worden. Weitere Ausführungen zu den CGT generell finden Sie in den Erläuterungen zur Vermögensübersicht auf Seite 44.

## 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.



Port de Sóller, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“

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 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



London, 78 Cannon Street

werden die Liquiditätsanlagen als kurzfristige Anlage getätigt und bis zur Endfälligkeit gehalten. Diese beiden Faktoren begrenzen Kurs- und Zinsänderungsrisiken.

*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](http://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 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 und nach dem Berichtszeitraum

Seit Beginn 2018 gilt gemäß Investmentsteuergesetz, dass bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden.

Eine Ausnahme besteht nur, soweit bestimmte steuerbegünstigte Institutionen Anleger sind, oder die Anteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen (Riester/Rürup) gehalten werden. Bislang gilt grundsätzlich das sogenannte Transparenzprinzip, d. h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.

Zum Ausgleich sieht das neue Gesetz vor, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Fonds erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung), um die Steuerbelastung auf Fondsebene auszugleichen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.

Zum 31. Dezember 2017 gilt unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-) Geschäftsjahr als beendet. Hierdurch galten ausschüttungsgleiche Erträge zum 31. Dezember 2017 als zugeflossen. Zu diesem Zeitpunkt gelten auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert und am 1. Januar 2018 als wieder angeschafft. Ein Gewinn im

Sinne des Gesetzesentwurfes aus dem fiktiven Verkauf der Anteile soll jedoch erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile bei den Anlegern als zugeflossen gelten.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen und die Besonderen Anlagebedingungen für das Sondervermögen WestInvest InterSelect geändert.

Die Anpassungen erfolgten u. a. zur Umsetzung des seit 01. Januar 2018 anzuwendenden neuen Investmentsteuergesetzes. Die künftige Besteuerung von Immobilienfonds sieht vor, dass bereits auf Fondsebene 15 % Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf inländische Mieterträge, Dividenden inländischer Gesellschaften und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilien anfallen, wodurch sich die Ausschüttungshöhe reduziert. Zum Ausgleich erhalten Anleger Ertragsausschüttungen von Immobilienfonds pauschal entweder zu 60 % oder – bei Immobilienfonds, deren Auslandsimmobilienquote nach den Anlagebedingungen mindestens 51 % des Aktivvermögens des Fonds beträgt, zu 80 % steuerfrei.

Da die Auslandsimmobilienquote des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect nach den geltenden Anlagegrundsätzen auch unter 51 % des Aktivvermögens des Fonds liegen

kann, ist in die Anlagebedingungen lediglich ein verpflichtender Mindestanteil an Immobilien und Immobilien-Gesellschaften von 51 % aufgenommen worden, wodurch die steuerliche Teilfreistellung für Ausschüttungen dieses Sondervermögens künftig 60 % beträgt. Dies stellt keine Änderung der Anlagegrundsätze dar.

Die weiteren Änderungen der Anlagebedingungen erfolgten aus redaktionellen Gründen oder zur Sicherstellung des steuerlichen Status eines Investmentfonds. Die Änderungen traten mit Wirkung zum 1. Januar 2018 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht. Über die wesentlichen Änderungen wurden Sie im Verlauf des Jahres 2017 schriftlich informiert.

Im Berichtszeitraum wurde der Fonds durch die Ratingagentur Scope ([www.scope.de](http://www.scope.de)) bewertet und diese stufte den WestInvest InterSelect von bbb+ (AIF) auf a (AIF) herauf. Im Vergleich zum Vorjahr konnte sich der Fonds sowohl hinsichtlich der Bewertung des Immobilienportfolios als auch in den Bereichen Nachhaltigkeit und Finanzstruktur verbessern. Der Leerstandsabbau im WestInvest InterSelect sowie das Management von Mietvertragsausläufen werden weiterhin als Herausforderung für den Fonds identifiziert.

Die Diversifikation über Standorte und Nutzungsarten beurteilt Scope als positiv. Der Fonds zeichnet sich vor allem durch eine



Frankfurt am Main, „Tower 185“

sehr gute Diversifikation über Standorte und Nutzungsarten sowie einen hohen Anteil von Objekten in A-Lagen aus. Die Finanzstruktur des Fonds wird als überdurchschnittlich im Branchenvergleich eingeschätzt. Positiv hervorgehoben wird in diesem Zusammenhang die sehr risikoarme Liquiditätsanlage des Fonds.

## Fazit und Ausblick

In Europa erwarten wir im laufenden Jahr für Amsterdam, Barcelona, Madrid und Stockholm sowie Berlin, Frankfurt am Main und München das höchste Wachstum der Büromieten. In London dürfte die Spitzenmiete insbesondere in der City vor weiteren Korrekturen stehen. Gründe hierfür sind die zähen Brexit-Verhandlungen und insbesondere die rege Bautätigkeit, die den Leerstand in die Höhe treiben dürfte. In den anderen Märkten ist generell von einer Verlangsamung beim Mietwachstum auszugehen, dies gilt auch für die Folgejahre. Bei den Anfangsrenditen erwarten wir mit Ausnahme von London im laufenden Jahr weitere Rückgänge, sodass die Verkaufsvervielfältiger weiter steigen dürften. Ab 2019 sollte sich eine Bodenbildung bei den historisch niedrigen Renditeniveaus abzeichnen. Mit einem Anstieg der Renditen ist angesichts des Niedrigzinsumfeldes erst auf längere Sicht zu rechnen.

Im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr wurde mit 1,7 Mrd. ein Rekordtransaktionsvolumen im WestInvest InterSelect umgesetzt, es wurden attraktive neue Immobilien erworben und weiter eine Reihe eher kleinteiliger Immobilien verkauft. Insgesamt gelang eine erfolgreiche Neustrukturierung des Portfolios, die sich insbesondere auch in einer sehr deutlichen Verbesserung der Vermietungsquote auf nahezu 95 % widerspiegelt.

Das Fondsmanagement des WestInvest InterSelect wird auch künftig aktives Portfoliomanagement in den Fokus stellen, das Portfolio selektiv erweitern und laufend optimieren. 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.

Auf Grund der expansiven geldpolitischen Maßnahmen 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 wird laufend beobachtet und mögliche Verkaufsangebote geprüft. Dabei werden bevorzugt die weniger wettbewerbsfähigen Immobilien priorisiert.

Nachhaltigkeitsaspekte hinsichtlich der Gebäudequalität sind für das Fondsmanagement ein wichtiger Baustein bei Portfolioentscheidungen. Für rd. 70 % des Immobilienportfolios liegen Green-Building-Zertifizierungen (DGNB, BREEAM, LEED u. a.) vor.

Die Rendite spiegelt eine solide Anlage wider. Der Fonds hat nachhaltig erfolgreich gewirtschaftet, mit einer Gesamtperformance seit Auflage von rund 86 %\*. Der WestInvest InterSelect erzielte im Fondsgeschäftsjahr eine Rendite von 2,5 %\*.

---

Düsseldorf, im Juni 2018  
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.



Port de Sóller, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“

# Übersicht Vermietung zum 31. März 2018

<b>Vermietungsinformationen<sup>1)</sup></b>			
<b>Direktinvestments und Beteiligungen</b>	<b>Belgien</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Finnland</b>
Mietobjekte (Anzahl) <sup>1)</sup>	5	49	2
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	284,1	3.100,5	225,9
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>2)</sup></b>			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	74,8 %	56,9 %	85,4 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,3 %	14,1 %	9,9 %
Jahresmietertrag Hotel	12,8 %	13,5 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	3,4 %	7,5 %	1,7 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	7,5 %	5,7 %	1,5 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	1,0 %	1,5 %
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>3)</sup></b>			
Leerstand Büro/Praxis	1,3 %	4,8 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,4 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	0,6 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,6 %	0,6 %	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	98,1 %	93,6 %	100,0 %
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>3), 4)</sup></b>			
unbefristet	0,0 %	0,6 %	2,3 %
2018	4,9 %	4,3 %	4,0 %
2019	10,2 %	9,6 %	7,1 %
2020	1,3 %	14,5 %	1,9 %
2021	6,2 %	13,7 %	12,9 %
2022	0,7 %	16,1 %	26,6 %
2023	59,9 %	9,0 %	0,0 %
2024	0,0 %	7,1 %	1,4 %
2025	2,9 %	2,3 %	0,0 %
2026	0,0 %	11,8 %	1,1 %
2027	0,1 %	4,9 %	0,0 %
2028+	13,8 %	6,2 %	42,8 %

<sup>1)</sup> Ohne im Bau befindliche Objekte.

<sup>2)</sup> Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>3)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

## Vermietungsinformationen<sup>1)</sup>

Direktinvestments und Beteiligungen	Frankreich	Groß- britannien	Irland	Italien
Mietobjekte (Anzahl) <sup>1)</sup>	5	4	1	2
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	513,4	1.024,9	87,8	71,1
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>2)</sup></b>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	47,8 %	95,6 %	0,0 %	76,0 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	26,5 %	3,2 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	14,2 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,1 %	0,2 %	0,0 %	4,5 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,7 %	0,5 %	0,0 %	10,8 %
Jahresmietertrag Wohnen	2,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	1,3 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,2 %	0,2 %	0,0 %	8,7 %
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>3)</sup></b>				
Leerstand Büro/Praxis	6,1 %	0,0 %	0,0 %	6,5 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	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 %	0,4 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Leerstand Wohnen	0,1 %	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 %	0,5 %
Vermietungsquote	93,4 %	100,0 %	100,0 %	92,4 %
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>3), 4)</sup></b>				
unbefristet	0,0 %	5,2 %	0,0 %	0,0 %
2018	23,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2019	9,0 %	0,0 %	0,0 %	4,4 %
2020	4,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2021	10,3 %	3,5 %	0,0 %	21,6 %
2022	13,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2023	20,9 %	17,3 %	0,0 %	0,0 %
2024	0,0 %	1,5 %	0,0 %	0,0 %
2025	15,0 %	0,9 %	0,0 %	74,0 %
2026	2,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2027	0,0 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %
2028+	0,0 %	71,0 %	100,0 %	0,0 %

<sup>1)</sup> Ohne im Bau befindliche Objekte.

<sup>2)</sup> Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>3)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

# Übersicht Vermietung zum 31. März 2018

## Vermietungsinformationen<sup>1)</sup>

### Direktinvestments und Beteiligungen

	Litauen	Niederlande	Norwegen	Österreich
Mietobjekte (Anzahl) <sup>1)</sup>	1	6	1	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	193,5	388,0	71,6	107,0

### Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>2)</sup>

Jahresmietertrag Büro/Praxis	0,4 %	60,1 %	90,6 %	80,5 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	91,0 %	1,8 %	0,0 %	3,0 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	30,3 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,7 %	0,6 %	0,0 %	6,5 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	5,2 %	5,3 %	6,8 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	7,8 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	2,0 %	3,3 %	3,2 %

### Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>3)</sup>

Leerstand Büro/Praxis	0,1 %	12,4 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	4,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,2 %	0,5 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,3 %	0,0 %	1,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	94,8 %	86,8 %	100,0 %	99,0 %

### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>3), 4)</sup>

unbefristet	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
2018	17,2 %	0,3 %	0,0 %	6,0 %
2019	11,1 %	4,7 %	0,0 %	37,9 %
2020	21,1 %	2,7 %	0,0 %	34,5 %
2021	9,7 %	0,3 %	0,0 %	5,3 %
2022	10,5 %	4,2 %	0,0 %	0,0 %
2023	3,9 %	0,0 %	0,0 %	1,3 %
2024	6,5 %	34,9 %	0,0 %	0,0 %
2025	6,6 %	11,5 %	0,0 %	0,0 %
2026	5,0 %	1,4 %	0,0 %	14,7 %
2027	3,6 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
2028+	2,8 %	39,6 %	100,0 %	0,0 %

<sup>1)</sup> Ohne im Bau befindliche Objekte.

<sup>2)</sup> Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>3)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

## Vermietungsinformationen<sup>1)</sup>

Direktinvestments und Beteiligungen	Polen	Spanien	Tschechische Republik	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl) <sup>1)</sup>	5	11	1	<b>94</b>
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	347,4	537,1	55,1	<b>7.007,4</b>
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>2)</sup></b>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	44,9 %	11,5 %	85,3 %	<b>56,8 %</b>
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,4 %	71,7 %	2,2 %	<b>18,1 %</b>
Jahresmietertrag Hotel	25,7 %	11,4 %	0,0 %	<b>13,0 %</b>
Jahresmietertrag Lager/Hallen	22,5 %	0,3 %	3,0 %	<b>5,4 %</b>
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,2 %	1,0 %	8,9 %	<b>4,4 %</b>
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,4 %</b>
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	2,3 %	0,0 %	<b>1,0 %</b>
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,4 %	1,8 %	0,5 %	<b>1,0 %</b>
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>3)</sup></b>				
Leerstand Büro/Praxis	7,4 %	0,0 %	24,8 %	<b>4,2 %</b>
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	2,5 %	0,2 %	<b>0,6 %</b>
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Lager/Hallen	0,4 %	0,1 %	1,4 %	<b>0,4 %</b>
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,0 %	0,3 %	2,7 %	<b>0,5 %</b>
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,1 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,1 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Vermietungsquote	91,2 %	96,9 %	71,0 %	<b>94,3 %</b>
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>3), 4)</sup></b>				
unbefristet	0,1 %	0,6 %	0,0 %	<b>1,1 %</b>
2018	10,5 %	10,7 %	27,6 %	<b>6,5 %</b>
2019	15,2 %	11,5 %	19,9 %	<b>8,9 %</b>
2020	10,0 %	8,2 %	26,5 %	<b>9,8 %</b>
2021	4,7 %	11,2 %	1,1 %	<b>9,8 %</b>
2022	19,8 %	8,9 %	18,8 %	<b>11,5 %</b>
2023	2,9 %	23,8 %	5,8 %	<b>13,0 %</b>
2024	8,6 %	1,5 %	0,0 %	<b>6,1 %</b>
2025	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>4,2 %</b>
2026	0,0 %	0,1 %	0,1 %	<b>5,9 %</b>
2027	0,5 %	0,0 %	0,0 %	<b>2,4 %</b>
2028+	27,8 %	23,4 %	0,0 %	<b>20,7 %</b>

<sup>1)</sup> Ohne im Bau befindliche Objekte.

<sup>2)</sup> Inklusive bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>3)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

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

# Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

<b>Renditekennzahlen / Wertänderungen</b>			
<b>Direktinvestments und Beteiligungen</b>			
<b>Renditekennzahlen in %</b>	<b>Belgien</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Finnland</b>
<b>I. Immobilien</b>			
Bruttoertrag	7,7%	5,5%	4,8%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6%	-2,0%	-0,9%
Nettoertrag	7,1%	3,6%	3,9%
Wertänderungen	-4,6%	1,9%	0,5%
Ausländische Ertragsteuern	-2,3%	-0,1%	0,6%
Ausländische latente Steuern	2,6%	-0,1%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,8%	5,2%	4,9%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	2,8%	5,7%	5,7%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,8%	5,7%	5,7%
<b>II. Liquidität</b>			
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>			
Ergebnis vor Fondskosten			
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b>			
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>			
Direkt gehaltene Immobilien			
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien			
Immobilien gesamt			
Liquidität			
Kreditvolumen			
Fondsvermögen (netto)			
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b>			
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>			
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3),4)</sup>	284,1	3.100,5	225,9
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3),4)</sup>	15,9	175,5	8,5
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	1,3	89,8	0,5
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-8,5	-43,1	-0,2
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-0,5	-5,9	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-7,2	46,6	0,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,5	-5,9	0,0

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 102 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

## Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Frankreich	Groß- britannien	Italien	Irland
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	3,6%	3,8%	3,4%	2,8%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5%	-0,6%	-1,3%	-0,9%
Nettoertrag	2,2%	3,1%	2,1%	2,0%
Wertänderungen	-2,7%	3,3%	0,5%	-8,6%
Ausländische Ertragsteuern	0,2%	-0,2%	0,7%	0,0%
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	-0,1%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-0,3%	6,3%	3,1%	-6,6%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-0,5%	11,0%	3,1%	-6,6%
Währungsänderung	0,0%	-1,1%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	-0,5%	9,9%	3,1%	-6,6%
<b>II. Liquidität</b>				
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b>				
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b>				
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>				
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3),4)</sup>	513,4	1.024,9	71,1	87,8
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3),4)</sup>	30,2	51,6	5,4	4,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	12,8	83,6	2,2	0,0
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	3,2	0,0	0,4
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-2,4	-2,5	-1,6	-2,4
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-0,5	-52,1	0,0	-0,6
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	10,4	81,1	0,7	-2,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,5	-48,9	0,0	-0,2

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 102 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

# Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Litauen	Niederlande	Norwegen	Österreich
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	8,3%	4,6%	2,5%	5,1%
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7%	-1,3%	-0,4%	0,0%
Nettoertrag	7,6%	3,3%	2,1%	5,1%
Wertänderungen	-6,2%	-4,5%	-8,0%	2,5%
Ausländische Ertragsteuern	-1,9%	-0,2%	0,0%	0,0%
Ausländische latente Steuern	-8,3%	0,2%	-3,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-8,8%	-1,1%	-8,9%	7,6%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-8,8%	-1,6%	-13,0%	7,6%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	-0,1%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	-8,8%	-1,6%	-13,2%	7,6%
<b>II. Liquidität</b>				
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b> <b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b> <b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>				
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3),4)</sup>	193,5	388,0	71,6	107,0
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3),4)</sup>	14,7	23,2	2,9	5,8
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	0,5	21,9	0,0	3,4
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,4	0,0	0,8	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-11,2	-5,4	-3,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-0,3	-4,0	0,0	-0,7
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-10,7	16,5	-3,0	3,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,1	-4,0	0,7	-0,7

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 102 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

## Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Polen	Spanien	Tschechische Republik	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,1%	6,0%	4,9%	<b>5,1%</b>
Bewirtschaftungsaufwand	-1,7%	-1,2%	-1,2%	<b>-1,5%</b>
Nettoertrag	3,4%	4,8%	3,7%	<b>3,6%</b>
Wertänderungen	-2,8%	2,2%	-8,2%	<b>0,3%</b>
Ausländische Ertragsteuern	-0,2%	-0,8%	-0,3%	<b>-0,2%</b>
Ausländische latente Steuern	0,0%	0,0%	1,3%	<b>-0,2%</b>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	0,3%	6,2%	-3,5%	<b>3,5%</b>
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-0,4%	9,4%	-3,5%	<b>4,1%</b>
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,3%	<b>-0,1%</b>
Gesamtergebnis in Fondswährung	-0,3%	9,4%	-3,3%	<b>4,0%</b>
<b>II. Liquidität</b>				
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>				
Ergebnis vor Fondskosten				<b>3,2%</b>
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				<b>2,5%</b>
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b>				
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>				
Direkt gehaltene Immobilien				<b>4.918,5</b>
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				<b>1.565,7</b>
Immobilien gesamt				<b>6.484,2</b>
Liquidität				<b>1.250,2</b>
Kreditvolumen				<b>1.302,5</b>
Fondsvermögen (netto)				<b>6.431,9</b>
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b>				
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>				
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3),4)</sup>	347,4	537,1	55,1	<b>7.007,4</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3),4)</sup>	23,3	30,4	4,3	<b>395,8</b>
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	2,7	10,2	0,0	<b>228,9</b>
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,4	0,0	0,0	<b>5,2</b>
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-8,7	-0,2	-4,0	<b>-93,1</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-3,7	-1,1	-0,5	<b>-70,0</b>
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-6,0	10,1	-4,0	<b>135,7</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-3,4	-1,1	-0,5	<b>-64,9</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Ohne im Bau befindliche Immobilien.

<sup>4)</sup> Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 102 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

# Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2017/2018	Gesamt 2016/2017	Gesamt 2015/2016	Gesamt 2014/2015
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,1 %	5,4 %	5,8 %	5,9 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5 %	-1,7 %	-1,2 %	-1,7 %
Nettoertrag	3,6 %	3,8 %	4,6 %	4,2 %
Wertänderungen	0,3 %	-1,0 %	-1,2 %	-1,0 %
Ausländische Ertragsteuern	-0,2 %	-0,8 %	-0,4 %	-0,3 %
Ausländische latente Steuern	-0,2 %	0,7 %	-0,1 %	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,5 %	2,7 %	2,9 %	2,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	4,1 %	3,1 %	3,3 %	3,1 %
Währungsänderung	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %	0,0 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>4,0 %</b>	<b>3,1 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,1 %</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>-0,1 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>0,2 %</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>2,5 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>2,0 %</b>

## 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 *ausländischen 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.

*Ausländische 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
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.04.2017</b>		<b>6.310.038.377,98</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		-136.650.808,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres <sup>1)</sup>	-135.829.146,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2)</sup>	-821.662,00	
<b>2. Zwischenausschüttung<sup>3)</sup></b>		-83.467.917,00
<b>3. Mittelzufluss / -abfluss<sup>4)</sup></b>		423.588.676,75
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	548.701.134,23	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-125.112.457,48	
<b>4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich<sup>5)</sup></b>		-10.552.295,49
<b>5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten<sup>6)</sup></b>		-12.349.230,47
a) bei Immobilien	-11.210.106,78	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.139.123,69	
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>7)</sup></b>		180.461.892,02
a) davon ordentlicher Nettoertrag	124.437.785,11	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	10.552.295,49	
c) davon realisierte Gewinne	75.061.611,37	
d) davon realisierte Verluste	-47.961.809,36	
e) davon nicht realisierte Gewinne	94.029.912,35	
f) davon nicht realisierte Verluste	-55.622.882,43	
g) davon Währungskursveränderungen	-20.035.020,51	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.03.2018</b>		<b>6.671.068.695,79</b>

# 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 Anteil aus- 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 „Zwischenausschüttung“ wurde am 22.12.2017 vorgenommen.
- 4) Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

# Entwicklung des WestInvest InterSelect

	Geschäftsjahresende 31.03.2018 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2017 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2016 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2015 EUR
Immobilien	<b>5.086.600.954,63</b>	4.949.494.987,86	4.933.081.812,75	4.743.067.234,71
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	<b>1.471.048.237,80</b>	948.328.960,02	799.703.386,08	809.675.357,10
Liquiditätsanlagen	<b>782.039.119,13</b>	1.181.951.113,13	881.301.923,50	961.092.436,10
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>708.176.397,14</b>	513.578.273,88	455.667.314,87	465.346.709,09
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	<b>1.376.796.012,91</b>	1.283.314.956,91	1.387.786.410,56	1.679.303.455,37
Fondsvermögen	<b>6.671.068.695,79</b>	6.310.038.377,98	5.681.968.026,64	5.299.878.281,63
Nettoabsatz	<b>423.588.676,75</b>	639.684.180,60	392.399.948,01	163.827.898,56
Anteilumlauf in Stück	<b>145.046.672</b>	135.829.146	122.046.148	113.597.056
Anteilwert	<b>45,99</b>	46,45	46,55	46,65
Ausschüttung je Anteil	<b>0,40</b>	1,00	1,00	1,00
Tag der Ausschüttung	<b>06.07.2018</b>	07.07.2017	08.07.2016	03.07.2015
Ertragsschein-Nummer	<b>19</b>	17	16	15
Zwischenausschüttung je Anteil	<b>0,60</b>			
Tag der Ausschüttung	<b>22.12.2017</b>			
Ertragsschein-Nummer	<b>18</b>			

# Vermögensübersicht zum 31. März 2018

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b> (ab Seite 46)				
1. Geschäftsgrundstücke		4.933.896.148,27		73,96
(davon in Fremdwährung:	337.965.552,27)			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		152.704.806,36		2,29
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>5.086.600.954,63</b>	<b>76,25</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	337.965.552,27)			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (ab Seite 70)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		1.197.130.378,39		17,94
(davon in Fremdwährung:	529.614.803,09)			
2. Minderheitsbeteiligungen		273.917.859,41		4,11
(davon in Fremdwährung:	217.058.407,09)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>1.471.048.237,80</b>	<b>22,05</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	746.673.210,18)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (Seite 94)				
1. Bankguthaben		782.039.119,13		11,72
(davon in Fremdwährung:	11.783.875,54)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>782.039.119,13</b>	<b>11,72</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	11.783.875,54)			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (Seite 95)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		57.256.027,53		0,86
(davon in Fremdwährung:	4.423.056,85)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		521.641.029,36		7,82
(davon in Fremdwährung:	74.691.029,36)			
3. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		68.710.280,51		1,03
(davon in Fremdwährung:	9.689.351,17)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		15.340.421,48		0,23
(davon in Fremdwährung:	12.048.731,17)			
4. Andere		45.228.638,26		0,67
(davon in Fremdwährung:	836.728,63)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>708.176.397,14</b>	<b>10,61</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	101.688.897,18)			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>			<b>8.047.864.708,70</b>	<b>120,63</b>

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b> (Seite 95)				
1. Krediten		1.118.286.168,41		16,76
(davon in Fremdwährung:	393.786.168,41)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		16.174.319,49		0,24
(davon in Fremdwährung:	1.933.142,06)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		72.618.348,69		1,09
(davon in Fremdwährung:	4.167.525,57)			
4. anderen Gründen		26.039.450,83		0,39
(davon in Fremdwährung:	2.797.483,26)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>1.233.118.287,42</b>		<b>18,48</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	402.684.319,30)			
<b>II. Rückstellungen</b> (Seite 95)		<b>143.677.725,49</b>		<b>2,15</b>
(davon in Fremdwährung:	3.779.931,90)			
<b>Summe der Schulden</b>		<b>1.376.796.012,91</b>		<b>20,63</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>6.671.068.695,79</b>		<b>100,00</b>

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.

<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>	<b>145.046.672</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>	<b>45,99</b>

#### Devisenkurse per Stichtag<sup>1)</sup>

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,87611	GBP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	25,44250	CZK
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,20455	PLN
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	9,68985	NOK

<sup>1)</sup> Devisenkurse vom 29.03.2018

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

## Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 5.086,6 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 81 Objekte. Davon entfallen vier Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden 13 Immobilien erworben und 18 Immobilien veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 88) 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 46) entnommen werden.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 1.471,0 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurden sieben Immobilien-Gesellschaften erworben. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 88) 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 70) entnommen werden.

## Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 782,0 Mio. EUR. Sie sind unter anderem als Termingelder angelegt.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 333,6 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ertragsausschüttung in Höhe von 58,0 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 150,5 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 264,5 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 27,0 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 117,1 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 16,2 Mio. EUR.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen Mietforderungen in Höhe von 8,5 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 3,4 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 0,6 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 48,1 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,9 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 446,9 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 74,7 Mio. EUR.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 68,7 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 15,3 Mio. EUR entfallen 21,7 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 10,4 Mio. EUR, die Abgrenzung einer latenten Steuer in Höhe von 19,6 Mio. EUR, aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 0,2 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 0,3 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 0,2 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 4,2 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,8 Mio. EUR, Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 1,8 Mio. EUR, andere Forderungen gegenüber Dritten in Höhe von 6,5 Mio. EUR und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 2,1 Mio. EUR.

## Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Frankreich, Polen und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 277,8 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 14,2 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 1,9 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 9,5 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 11,0 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 48,9 Mio. EUR, Verbindlich-

keiten wegen Abstandszahlungen und Garantiebeträgen in Höhe von 0,9 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 2,3 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 5,4 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 1,5 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 3,0 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 1,8 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütungen in Höhe von 15,2 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

### **Rückstellungen**

*Rückstellungen* wurden unter anderem in Höhe von 39,9 Mio. EUR für Instandhaltungen, 22,2 Mio. EUR für ausländische Ertragsteuer, 8,1 Mio. EUR für Verwaltungs- und Beratungskosten und 73,2 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 29,3 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 43,9 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.

Steuerminderungsmöglichkeiten 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 29.03.2018 bewertet.

### **Fondsvermögen**

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 6.310,0 Mio. EUR per 31.03.2017 auf 6.671,1 Mio. EUR per 31.03.2018. Im gleichen Zeitraum wurden 11.927.867 Anteile ausgegeben und 2.710.341 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 423,6 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 145.046.672 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 45,99 EUR.



Bordeaux, „Bordeaux Megastore“

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Belgien</b>											
1	1210 Brüssel Avenue de l'Astronomie 23-27/ Rue Potagère	–	G	F	B/P: 89%; L: 5%; Kfz: 6%	Dez. 03	1962/1999	2.950	8.502	0	PA, K
2	1060 Brüssel, Place Victor Horta <sup>12)</sup>	–	G (E)	F	–	Mrz. 05	–	6.629	–	–	–
3	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	–	G	F	Ha: 5%; H: 90%; Kfz: 5%	Dez. 01	1991	1.664	11.222	0	K, La, Pa
<b>Deutschland</b>											
4	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Hackesches Quartier“	–	G	F	B/P: 74%; Ha: 16%; L: 1%; S: 2%; Kfz: 6%	Apr. 14	2011	9.577	33.165	0	K, Pa, R
5	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 3%; W: 7%; Kfz: 6%	Okt. 97	2000	3.102	8.745	963	PA
6	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	–	G	F	H: 100%	Jun. 04	1914/1915 1928/1930 2002/2004 <sup>13)</sup>	4.314	14.850	0	F, K, La, Pa
7	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
8	53175 Bonn Alemannenstraße 1	–	G	F	B/P: 74%; Ha: 7%; L: 16%; Kfz: 3%	Nov. 96	1998	941	2.021	0	K, Pa
9	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
10	53175 Bonn Gotenstraße 161	–	G	F	B/P: 86%; L: 9%; Kfz: 5%	Jul. 92	1995	790	910	0	LA, K, Pa
11	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	–	G	F	B/P: 12%; L: 88%	Jul. 12	2011	59.880	28.308	0	LA, Pa
12	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32 Lise-Meitner-Straße 1-5	–	G	F	B/P: 62%; L: 29%; Kfz: 9%	Aug. 01	2002	23.626	21.547	0	LA, Pa
13	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosen- straße 30, 36/Maternistraße 15 „World Trade Center Dresden“	–	G	F	B/P: 55%; Ha: 15%; H: 14%; L: 3%; S: 3%; Kfz: 11%	Sep. 17	1996	21.673	73.536	0	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			18.795.000,00 (0,28)
				35,2	1.203.516,00	18.180.000,00
				35,2	1.201.517,00	19.410.000,00
-	-	-	-	-	-	705.000,00 (0,01)
						700.000,00
						710.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			47.795.000,00 (0,72)
				49,2	2.795.604,00	47.790.000,00
				49,2	2.225.712,00	47.800.000,00
1,0	5,0	3,7	7.633.611			158.645.000,00 (2,38)
				62,9	7.644.156,00	159.170.000,00
				62,9	7.586.340,00	158.120.000,00
0,4	17,6	2,2	1.664.683			32.470.000,00 (0,49)
				52,8	1.742.388,00	32.610.000,00
				52,8	1.745.700,00	32.330.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			48.410.000,00 (0,73)
				46,2	2.799.996,00	48.800.000,00
				46,2	2.799.996,00	48.020.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			43.220.000,00 (0,65)
				39,8	2.426.328,00	43.160.000,00
				39,8	2.401.992,00	43.280.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.105.000,00 (0,06)
				50,8	278.844,00	4.360.000,00
				50,8	248.496,00	3.850.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.455.000,00 (0,07)
				41,0	300.936,00	4.520.000,00
				41,0	268.956,00	4.390.000,00
0,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			2.105.000,00 (0,03)
				47,8	128.700,00	2.010.000,00
				47,8	134.160,00	2.200.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			31.470.000,00 (0,47)
				53,4	2.143.680,00	31.630.000,00
				53,4	2.109.444,00	31.310.000,00
3,5	15,4	4,1	2.066.004			29.660.000,00 (0,44)
				44,3	2.206.860,00	30.020.000,00
				44,3	2.245.692,00	29.300.000,00
3,5	7,2	4,5	4.737.545			152.815.000,00 (2,29)
				48,0	8.620.068,00	152.630.000,00
				48,0	8.766.300,00	153.000.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>							
<b>Belgien</b>							
1	1210 Brüssel Avenue de l'Astronomie 23-27/ Rue Potagère	-	-	0,0	0,00	-	-
2	1060 Brüssel, Place Victor Horta <sup>12)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
3	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Deutschland</b>							
4	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Hackesches Quartier“	-	-	47,3	75.000.000,00	-	-
5	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	-	-	0,0	0,00	-	-
6	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
7	44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	-	-	28,7	12.400.000,00	-	-
8	53175 Bonn Alemannenstraße 1	-	-	0,0	0,00	-	-
9	53175 Bonn Godesberger Allee 78/88	-	-	0,0	0,00	-	-
10	53175 Bonn Gotenstraße 161	-	-	0,0	0,00	-	-
11	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	-	-	63,6	20.000.000,00	-	-
12	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32 Lise-Meitner-Straße 1-5	-	-	0,0	0,00	-	-
13	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosen- straße 30, 36/Maternstraße 15 „World Trade Center Dresden“	-	-	27,5	42.000.000,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
12.322.714,61 (= 8,2)	9.160.102,75	3.162.611,86	1.232.273,67	7.393.642,09 (0,11)	6,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.593.780,34 (= 8,0)	2.977.524,99	616.255,35	126.279,50	3.467.500,84 (0,05)	9,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
1.703.900,46 (= 5,7)	1.096.197,00	607.703,46	174.111,66	756.895,50 (0,01)	4,3	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
7.777.001,09 (= 5,1)	5.547.109,05	2.229.892,04	361.843,45	7.415.157,64 (0,11)	9,4	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
14	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
15	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
16	40213 Düsseldorf Graf-Adolf-Platz 15 „GAP 15“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 9%	Mrz. 04	2005	4.907	43.572	0	F, K, La, Pa
17	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	–	G	F	B/P: 86%; L: 4%; Kfz: 10%	Nov. 99	1999	9.070	20.410	0	LA, Pa
18	40213 Düsseldorf Heinrich-Heine-Allee 53 „Wilhelm-Marx-Haus“	–	G	F	B/P: 72%; Ha: 27%; L: 1%	Mrz. 00	1923/ 1992	1.804	10.427	0	F, Pa
19	40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1	–	G	F	B/P: 86%; L: 1%; Kfz: 13%	Jun. 00	1995/ 2016	18.538	20.272	0	F, K, Pa
20	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 2 „W <sup>2</sup> “	–	G	F	B/P: 75%; L: 18%; Kfz: 7%	Jan. 00	2002	7.553	8.328	0	F, Pa
21	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 4- 32 „Wahler Park“	–	G	F	B/P: 53%; L: 39%; Kfz: 7%	Jun. 94	1988-1990	47.621	34.397 <sup>15)</sup>	0	PA
22	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23	–	G	F	B/P: 55%; L: 39%; Kfz: 7%	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: 6%	Okt. 01	2001	6.323	18.037	0	F, K, Pa
24	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 2%; L: 6%; Kfz: 5%	Okt. 95	1992	1.486	6.119	0	F, K, La, Pa
25	60486 Frankfurt am Main Solmsstraße 83 „Scala“	–	G	F	B/P: 90%; L: 1%; Kfz: 9%	Feb. 00	2001	6.495	20.984	0	K, Pa
26	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 6%; L: 1%; S: 3%; Kfz: 8%	Mai 00	2001/2013	6.369	21.673	0	F, Pa
27	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ <sup>16)</sup>	–	G (E)	F	H: 100%	Okt. 02 <sup>16)</sup>	1996	5.025	34.775	0	K, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			37.995.000,00 (0,57)
				50,5	2.141.100,00	38.410.000,00
				50,5	2.141.100,00	37.580.000,00
17,5	24,5	1,3	1.219.448			15.900.000,00 (0,24)
				54,8	1.389.720,00	15.440.000,00
				54,8	1.444.632,00	16.360.000,00
3,5	2,3	3,1	10.206.844			238.740.000,00 (3,58)
				57,3	11.725.092,00	240.410.000,00
				57,3	11.725.236,00	237.070.000,00
22,8	54,4	1,4	2.316.079			37.125.000,00 (0,56)
				52,1	3.072.612,00	37.200.000,00
				52,1	3.087.816,00	37.050.000,00
8,3	1,1	2,8	2.573.260			59.960.000,00 (0,90)
				44,7	3.059.736,00	59.430.000,00
				44,7	3.072.336,00	60.490.000,00
36,3 (52,1)	5,5	4,0	1.987.856			91.680.000,00 (1,37)
				56,9	4.650.420,00	91.590.000,00
				56,9	4.636.272,00	91.770.000,00
33,2 (19,9)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			14.790.000,00 (0,22)
				53,9	1.150.944,00	14.720.000,00
				53,9	1.150.944,00	14.860.000,00
15,0	11,2	2,8	2.609.000			35.495.000,00 (0,53)
				31,0	3.145.908,00	35.020.000,00
				31,0	3.262.200,00	35.970.000,00
11,1	13,1	4,5	2.832.648			37.160.000,00 (0,56)
				44,4	2.490.984,00	37.060.000,00
				44,4	2.599.800,00	37.260.000,00
8,5	1,2	4,0	3.083.938			47.030.000,00 (0,70)
				53,0	3.374.496,00	47.820.000,00
				43,0	3.297.948,00	46.240.000,00
36,4 (39,3)	1,0	9,9	495.464			18.050.000,00 (0,27)
				44,0	1.154.172,00	18.260.000,00
				39,0	1.161.360,00	17.840.000,00
19,6	2,4	3,7	3.041.351			62.600.000,00 (0,94)
				53,4	4.366.548,00	64.850.000,00
				43,4	4.192.884,00	60.350.000,00
5,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			121.565.000,00 (1,82)
				43,4	6.460.320,00	123.270.000,00
				43,4	6.448.404,00	119.860.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			149.475.000,00 (2,24)
				48,6	9.784.596,00	149.410.000,00
				48,6	9.784.596,00	149.540.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
14	40219 Düsseldorf Ernst-Gnoß-Straße 25 „Rhein-Carré“	–	–	0,0	0,00	–	–
15	40472 Düsseldorf Gladbecker Straße 5+7 „La Vie“	–	–	0,0	0,00	–	–
16	40213 Düsseldorf Graf-Adolf-Platz 15 „GAP 15“	–	–	0,0	0,00	–	–
17	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	–	–	0,0	0,00	–	–
18	40213 Düsseldorf Heinrich-Heine-Allee 53 „Wilhelm-Marx-Haus“	–	–	0,0	0,00	–	–
19	40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1	–	–	0,0	0,00	–	–
20	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 2 „W <sup>2</sup> “	–	–	0,0	0,00	–	–
21	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 4-32 „Wahler Park“	–	–	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“ <sup>16)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
7.468,58 (9,2) <sup>14)</sup>	6.601,83	866,75	760,34	6.082,66 (0,00)	8,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
406.896,46 (= 0,4)	305.759,00	101.137,46	79.018,18	111.942,43 (0,00) <sup>16)</sup>	1,4	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
28	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ <sup>17)</sup>	–	G (E)	F	B/P: 85%; Kfz: 14%	Apr. 03 <sup>17)</sup>	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	64347 Griesheim Im Leuschnerpark 1+2	–	G	F	B/P: 70%; L: 14%; S: 1%; Kfz: 15%	Nov. 94	1994	10.842	13.441 <sup>18)</sup>	0	PA
31	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „CR16“ <sup>19)</sup>	–	G	F	B/P: 79%; L: 1%; W: 10%; Kfz: 9%	Jun. 07 <sup>19)</sup>	2009	6.474	23.017	3.317	K, Pa
32	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82	–	G	F	B/P: 90%; L: 3%; Kfz: 8%	Mai 05	2006	2.285	10.594	0	F, Pa
33	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	–	G	F	H: 95%; Kfz: 5%	Jun. 05	2002	1.210	7.252	0	K, La, Pa
34	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	–	G	F	H: 100%	Mai 16	2012	1.136	10.939	0	K, La, Pa
35	40721 Hilden Berliner Straße 44/ Hochdahlener Straße 14	–	G	F	B/P: 89%; L: 3%; Kfz: 8%	Sep. 02	2003	2.667	6.752	0	PA
36	40724 Hilden Itterpark 1-2 + 4-12/ Walder Straße 51	–	G	F	B/P: 68%; L: 24%; Kfz: 8%	Dez. 96	1991-1993, 1997	32.624	30.479	0	PA
37	40724 Hilden Walder Straße 53	–	G	F	B/P: 87%; L: 4%; S: 1%; Kfz: 9%	Aug. 01	2001	8.513	8.478	0	F, Pa
38	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	–	G	F	B/P: 4%; Ha: 86%; L: 2%; S: 9%	Okt. 15	1977/ 1995	65.680	70.823	0	F, K, La, Pa, R
39	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
40	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
41	80636 München Erika-Mann-Straße 60-68 „Battello“	–	G	F	B/P: 68%; Ha: 13%; L: 6%; S: 8%; Kfz: 5%	Mai 14	2007	10.136	21.983	0	PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			71.220.000,00 (1,07)
				50,0	4.687.272,00	72.320.000,00
				40,0	4.860.840,00	70.120.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			41.545.000,00 (0,62)
				36,0	2.408.364,00	42.220.000,00
				36,0	2.408.364,00	40.870.000,00
83,0 (84,1)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.955.000,00 (0,07)
				36,8	978.420,00	4.920.000,00
				36,8	881.688,00	4.990.000,00
0,1	19,5	4,2	5.651.556			117.050.000,00 (1,75)
				61,1	5.857.068,00	119.880.000,00
				61,1	5.861.292,00	114.220.000,00
1,5	0,9	4,1	1.402.357			26.285.000,00 (0,39)
				58,3	1.624.380,00	26.250.000,00
				58,3	1.633.812,00	26.320.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			21.140.000,00 (0,32)
				43,9	1.345.284,00	22.150.000,00
				43,9	1.345.284,00	20.130.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			50.925.000,00 (0,76)
				56,5	2.636.952,00	50.510.000,00
				56,5	2.636.952,00	51.340.000,00
21,6	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			11.365.000,00 (0,17)
				55,7	897.000,00	10.640.000,00
				55,7	933.324,00	12.090.000,00
15,3	22,1	3,4	2.497.882			35.495.000,00 (0,53)
				45,5	2.980.980,00	35.550.000,00
				45,5	3.193.956,00	35.440.000,00
70,0 (30,1)	0,0	5,2	673.145			10.315.000,00 (0,15)
				53,6	984.072,00	10.130.000,00
				53,6	967.536,00	10.500.000,00
1,8	18,7	3,8	13.202.015			218.075.000,00 (3,27)
				47,3	13.191.228,00	218.260.000,00
				37,8	13.379.196,00	217.890.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			23.545.000,00 (0,35)
				48,5	1.319.016,00	23.570.000,00
				48,5	1.319.016,00	23.520.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			68.650.000,00 (1,03)
				54,3	4.212.120,00	70.100.000,00
				54,3	4.212.120,00	67.200.000,00
1,8	0,5	2,9	4.326.174			85.970.000,00 (1,29)
				59,0	3.991.260,00	84.130.000,00
				59,0	4.197.024,00	87.810.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	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“ <sup>17)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
29	79098 Freiburg Konrad-Adenauer-Platz 2 „Novotel Freiburg Am Konzerthaus“	–	–	0,0	0,00	–	–
30	64347 Griesheim Im Leuschnerpark 1+2	–	–	0,0	0,00	–	–
31	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „CR16“ <sup>19)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
32	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82	–	–	0,0	0,00	–	–
33	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–
34	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	–	–	0,0	0,00	–	–
35	40721 Hilden Berliner Straße 44/ Hochdahler Straße 14	–	–	0,0	0,00	–	–
36	40724 Hilden Itterpark 1-2 + 4-12/ Walder Straße 51	–	–	0,0	0,00	–	–
37	40724 Hilden Walder Straße 53	–	–	0,0	0,00	–	–
38	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	–	–	0,0	0,00	–	–
39	66424 Homburg Am Zunderbaum 20 „DSV Portfolio, Homburg“	–	–	28,5	6.700.000,00	–	–
40	50668 Köln Marzellenstraße 13-19 „Hilton-Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–
41	80636 München Erika-Mann-Straße 60-68 „Battello“	–	–	46,5	40.000.000,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
229.366,15 (= 0,3)	169.671,11	59.695,04	49.655,06	95.172,20 (0,00) <sup>17)</sup>	1,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
187.154,00 (= 0,2)	187.154,00	0,00	18.872,67	111.663,31 (0,00)	5,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
2.892.490,82 (= 5,9)	2.278.735,07	613.755,75	289.257,19	2.338.162,25 (0,04)	8,1	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
16.934.778,45 (= 8,0)	13.970.981,07	2.963.797,38	1.691.285,42	12.706.590,66 (0,19)	7,5	EUR
1.954.303,16 (= 8,1)	1.616.711,51	337.591,65	82.013,00	1.872.290,16 (0,03)	9,6	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.437.071,80 (= 4,9)	2.571.880,70	865.191,10	343.742,94	2.091.102,82 (0,03)	6,1	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
42	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
43	80687 München Landsberger Straße 187	–	G	F	B/P: 92%; L: 2%; Kfz: 6%	Jun. 03	2003	8.601	19.084	0	K, Pa
44	80804 München Leopoldstraße 175 „leo175“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 2%; L: 3%; Kfz: 9%	Nov. 96	1989	9.531	16.356	0	F, La, Pa
45	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	–	G	F	B/P: 90%; L: 5%; Kfz: 5%	Jun. 03	2003	3.451	11.218	0	F, Pa
46	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	–	G	F	B/P: 80%; L: 7%; S: 1%; Kfz: 12%	Dez. 01	2000	24.203	30.401	0	LA, Pa
47	49074 Osnabrück Große Straße/ Kleine Hamkenstraße „Kamp Promenade“	–	G	F	B/P: 9%; Ha: 81%; L: 1%; Kfz: 9%	Jan. 05	2004	7.885	15.375	0	K, Pa
48	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
49	31224 Peine Liebigstraße 2 „DSV Portfolio, Peine“	–	G	F	B/P: 4%; L: 96%	Sep. 17	2017	53.154	21.334	0	F, K, La, Pa
50	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
<b>Frankreich</b>											
51	33000 Bordeaux 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	–	G	F	B/P: 2%; Ha: 87%; L: 10%; S: 1%	Jan. 10	2003	5.225 <sup>20)</sup>	17.182	0	K, La, Pa
52	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	–	G	F	B/P: 93%; L: 1%; Kfz: 5%	Jul. 02	ca. 1970/ 2000	3.238	14.492	0	K, La, Pa
53	75008 Paris 14-16, Boulevard Maiesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	–	G	B	B/P: 86%; Ha: 3%; L: 4%; S: 2%; Kfz: 5%	Nov. 00	ca. 1900/ 1989	1.683	8.167	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: 83%; Ha: 13%; L: 1%; Kfz: 3%	Sep. 08 <sup>22)</sup>	2001	1.006	6.828	0	K, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			108.460.000,00 (1,63)
				62,3	5.054.232,00	107.100.000,00
				62,3	5.091.624,00	109.820.000,00
2,5	7,8	5,1	3.342.730			62.025.000,00 (0,93)
				55,3	3.321.456,00	61.310.000,00
				55,3	3.303.816,00	62.740.000,00
3,1	1,1	5,1	2.538.789			46.915.000,00 (0,70)
				45,9	2.798.340,00	46.180.000,00
				45,9	2.781.060,00	47.650.000,00
10,6	5,2	3,7	1.525.599			34.875.000,00 (0,52)
				55,2	1.768.980,00	35.760.000,00
				55,2	1.794.492,00	33.990.000,00
15,8	29,3	3,4	3.486.572			60.400.000,00 (0,91)
				52,2	4.366.332,00	62.570.000,00
				42,2	4.352.292,00	58.230.000,00
3,7	1,7	5,4	3.770.780			68.075.000,00 (1,02)
				47,7	3.895.368,00	68.310.000,00
				57,7	3.879.552,00	67.840.000,00
0,0	0,0	10,9	1.446.158			28.185.000,00 (0,42)
				56,2	1.507.620,00	27.880.000,00
				66,2	1.507.620,00	28.490.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			20.380.000,00 (0,31)
				39,0	1.154.004,00	20.150.000,00
				49,0	1.120.116,00	20.610.000,00
0,8	11,7	3,1	2.030.481			35.325.000,00 (0,53)
				54,6	2.051.436,00	36.350.000,00
				54,6	2.008.272,00	34.300.000,00
0,0	30,3	2,4	5.021.212			89.585.000,00 (1,34)
				51,8	5.350.259,00	90.350.000,00
				51,8	4.993.161,00	88.820.000,00
10,9	0,0	5,0	2.981.256			130.855.000,00 (1,96)
				52,6	7.622.094,00	134.360.000,00
				52,6	7.249.963,00	127.350.000,00
–21)	–21)	–21)	–21)			88.667.978,70 (1,33)
				60,5	5.345.560,00	87.580.000,00
				60,7	5.566.916,00	93.220.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			57.835.000,00 (0,87)
				53,6	3.294.900,00	57.970.000,00
				53,6	3.345.500,00	57.700.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
42	80339 München Landsberger Straße 84-90	-	-	55,3	60.000.000,00	-	-
43	80687 München Landsberger Straße 187	-	-	0,0	0,00	-	-
44	80804 München Leopoldstraße 175 „leo175“	-	-	0,0	0,00	-	-
45	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	-	-	0,0	0,00	-	-
46	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	-	-	0,0	0,00	-	-
47	49074 Osnabrück Große Straße/ Kleine Hamkenstraße „Kamp Promenade“	-	-	30,8	21.000.000,00	-	-
48	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	-	-	0,0	0,00	-	-
49	31224 Peine Liebigstraße 2 „DSV Portfolio, Peine“	-	-	28,9	5.900.000,00	-	-
50	70176 Stuttgart Silberburgstraße 118-122/ Leuschnerstraße 43-47 „Silberburg-Carré“	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Frankreich</b>							
51	33000 Bordeaux 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	-	-	38,0	34.000.000,00	-	-
52	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	-	-	0,0	0,00	-	-
53	75008 Paris 14-16, Boulevard Malesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	-	-	64,3	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	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
4.347.253,67 (= 4,8)	3.285.743,66	1.061.510,01	431.394,64	2.594.409,56 (0,04)	5,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
496.292,88 (= 6,0)	350.064,56	146.228,32	49.640,31	132.374,11 (0,00)	2,6	EUR
1.403.047,82 (= 6,6)	1.107.272,87	295.774,95	66.283,11	1.336.764,71 (0,02)	9,5	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.477.476,67 (= 8,1)	3.882.306,82	1.595.169,85	547.862,56	1.004.414,69 (0,02)	1,8	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
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: 10%; Ha: 30%; H: 40%; S: 4%; W: 6%; Kfz: 8%	Sep. 03	1867/ 1980/ 1996	9.306	30.960	2.487	F, K, La, Pa
56	75017 Saint-Ouen 75, Rue Fructidor/ 67, Rue Arago „Le Colisée“	–	G	F	B/P: 90%; Kfz: 10%	Jul. 01	1996	4.843	13.300 <sup>23)</sup>	0	LA, Pa
<b>Italien</b>											
57	20123 Mailand Via Carducci 1-3	–	G	B	B/P: 93%; L: 6%; Kfz: 1%	Dez. 04	1951/ 1960/ 1990	1.864	10.188	0	K, La, Pa
58	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35	–	G	F	B/P: 72%; L: 5%; S: 11%; Kfz: 12%	Jun. 03	1990	11.123	14.389	0	K, Pa
59	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison / Via Adamello	–	G	F	B/P: 85%; L: 4%; S: 3%; Kfz: 7%	Mrz. 03	2003	2.554	8.995	0	K, Pa
<b>Niederlande</b>											
60	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 1%; S: 4%	Mrz. 12	2009	1.844	29.672	0	K, Pa
61	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	–	G (E)	F	H: 100%	Sep. 04	2006	10.883	20.062	0	F, K, La, Pa
62	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage)	–	G (E)	F	Kfz: 100%	Jun. 00	2001	5.268	– <sup>24)</sup>	0	K, Pa
63	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5	–	G	F	B/P: 86%; L: 6%; Kfz: 9%	Dez. 93	1993	1.410	4.113	0	F, K, Pa
64	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
65	3011 Rotterdam Blaak 6/ Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	–	G	F	B/P: 47%; Ha: 11%; H: 35%; Kfz: 7%	Dez. 17	2013	6.305	14.951	0	F, K, La, Pa
<b>Österreich</b>											
66	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/ Hintere Zollamtstraße, „City Point“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 3%; L: 6%; S: 3%; Kfz: 7%	Feb. 09	2003	7.637	33.623	0	F, K, La, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
6,3	32,4	4,2	6.133.358			181.325.000,00
						(2,72)
				31,9	11.033.439,00	184.500.000,00
12,9	54,7	0,8	3.343.143			178.150.000,00
						(0,81)
				48,1	3.691.360,00	53.775.000,00
_21)	_21)	_21)	_21)			53.610.000,00
						(0,96)
				53,5	4.000.010,00	71.890.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			66.640.000,00
						(0,76)
				50,4	4.000.000,00	50.750.000,00
24,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			51.210.000,00
						(0,31)
				41,8	3.760.000,00	50.290.000,00
0,2	0,0	6,0	8.846.989			20.370.000,00
						(0,31)
				54,9	1.628.369,00	20.790.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			19.950.000,00
						(2,63)
				60,9	10.202.236,00	174.560.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			176.460.000,00
						(1,64)
				60,9	10.188.708,00	109.640.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			109.990.000,00
						(0,21)
				58,3	5.985.384,00	109.290.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			14.320.000,00
						(0,21)
				53,5	921.019,00	14.200.000,00
100,0 (100,0)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			14.440.000,00
						(0,11)
				53,5	921.019,00	7.020.000,00
100,0 (97,0)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			6.980.000,00
						(0,36)
				44,8	692.880,00	23.300.000,00
0,0	1,6	12,3	905.845			23.860.000,00
						(0,86)
				53,7	2.331.844,00	23.300.000,00
1,0	6,0	2,9	5.408.189			24.420.000,00
						(1,60)
				53,7	2.334.404,00	57.665.000,00
0,0	1,6	12,3	905.845			57.400.000,00
						(0,86)
				52,7	3.027.633,00	57.930.000,00
1,0	6,0	2,9	5.408.189			57.930.000,00
						(1,60)
				55,8	5.804.688,00	105.390.000,00
0,0	1,6	12,3	905.845			108.540.000,00
						(0,86)
				55,8	5.939.244,00	108.540.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
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“	-	-	0,0	0,00	-	-
56	75017 Saint-Ouen 75, Rue Fructidor/ 67, Rue Arago „Le Colisée“	-	-	47,4	25.500.000,00	-	-
<b>Italien</b>							
57	20123 Mailand Via Carducci 1-3	-	-	0,0	0,00	-	-
58	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35	-	-	0,0	0,00	-	-
59	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison/ Via Adamello	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Niederlande</b>							
60	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	-	-	0,0	0,00	-	-
61	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	-	-	27,4	30.000.000,00	-	-
62	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage)	-	-	0,0	0,00	-	-
63	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5	-	-	0,0	0,00	-	-
64	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	-	-	115,3	27.500.000,00	-	-
65	3011 Rotterdam Blaak 6/ Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	-	-	31,2	18.000.000,00	-	-
<b>Österreich</b>							
66	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/ Hintere Zollamtstraße, „City Point“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
8.066.247,50 (= 6,1)	6.559.725,00	1.506.522,50	807.186,01	3.228.744,03 (0,05)	4,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.448.393,97 (= 9,2)	3.746.177,00	1.702.216,97	154.896,61	5.293.497,36 (0,08)	10	EUR
7.267.644,50 (= 7,8)	5.022.000,00	2.245.644,50	726.563,74	605.469,79 (0,01)	0,8	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Spanien</b>											
67	02001 Albacete Calle Mayor 24	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1952	811	2.085	0	K, Pa
68	08017 Barcelona Avenida Sarrià 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarria Forum“	–	G	F	B/P: 91%; Kfz: 9%	Okt. 03	2003	2.245	13.000	0	K, La, Pa
69	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	49.602 <sup>18)</sup>	0	K, La, Pa
70	28013 Madrid Calle Preciados 18	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1983 <sup>43)</sup>	504	2.808	0	K, Pa, R
71	07002 Palma de Mallorca Calle Alejandro Rosello 24-26	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1968	866	2.188	0	K, Pa
72	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91/ Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ <sup>25)</sup>	–	G	F	H: 100%	Aug. 07 Mrz. 16 <sup>26)</sup>	2012	17.891	22.004	0	K, La, Pa
73	48920 Portugalete Avda Ballonti 1 „Ballonti“	–	G	F	Ha: 92%; S: 7%	Nov. 10	2008	69.019	52.681	0	K, La, Pa
74	08201 Sabadell Rambla Sabadell 2	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1973	690	1.144	0	K, La, Pa
75	46004 Valencia Calle Colon 11	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1978	701	1.790	0	K, Pa
76	01005 Vitoria-Gasteiz Calle General Alava 28	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1987	622	1.314	0	K, Pa
77	49003 Zamora Plaza de Fernandez Duro 3	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1915	982	1.622	0	K, La, Pa

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

### Großbritannien

78	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
----	--	---	---	---	----------------------------	---------	---------------	-------	--------	---	--------------

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			5.692.416,00 (0,09)
				45,0	355.776,00	5.640.000,00
				-	-	-
2,3	0,0	2,9	3.345.346			62.900.000,00 (0,94)
				55,3	3.330.528,00	63.210.000,00
				55,3	3.254.940,00	62.590.000,00
1,8	23,6	2,8	7.578.036			117.230.000,00 (1,76)
				49,4	8.104.826,00	120.470.000,00
				49,4	7.795.329,00	113.990.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			100.063.391,00 (1,50)
				45,0	3.502.200,00	99.230.000,00
				45,0	3.502.224,00	100.680.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			13.383.889,00 (0,20)
				45,0	594.468,00	13.350.000,00
				-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			60.655.000,00
				64,1	3.600.000,00	60.720.000,00
				64,1	3.600.000,00	60.590.000,00
8,5	19,9	5,2	8.331.968			116.705.000,00 (1,75)
				50,8	8.854.716,00	116.910.000,00
				50,8	8.741.508,00	116.500.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			8.770.056,00 (0,13)
				40,0	394.656,00	7.950.000,00
				-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.077.357,00 (0,57)
				40,0	1.332.732,00	37.270.000,00
				-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			6.080.000,00 (0,09)
				40,0	380.004,00	6.310.000,00
				-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			7.538.487,00 (0,11)
				40,0	471.156,00	7.450.000,00
				-	-	-
0,0	0,1	9,9	13.347.575 (= 15.125.736)			296.095.000,00 (= 337.965.552,27) (5,07)
				60,2	15.560.983,00	306.660.000,00
				60,2	15.053.946,00	285.530.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Spanien</b>							
67	02001 Albacete Calle Mayor 24	-	-	0,0	0,00	-	-
68	08017 Barcelona Avenida Sarrià 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarria Forum“	-	-	0,0	0,00	-	-
69	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	-	-	0,0	0,00	-	-
70	28013 Madrid Calle Preciados 18	-	-	70,0	70.000.000,00	-	-
71	07002 Palma de Mallorca Calle Alejandro Rosello 24-26	-	-	0,0	0,00	-	-
72	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91/ Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ <sup>25)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
73	48920 Portugaleta Avda Ballonti 1 „Ballonti“	-	-	61,7	72.000.000,00	-	-
74	08201 Sabadell Rambla Sabadell 2	-	-	0,0	0,00	-	-
75	46004 Valencia Calle Colon 11	-	-	0,0	0,00	-	-
76	01005 Vitoria-Gasteiz Calle General Alava 28	-	-	0,0	0,00	-	-
77	49003 Zamora Plaza de Fernandez Duro 3	-	-	0,0	0,00	-	-

## II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

### Großbritannien

78	London N1 9 AG 90 York Way „Kings Place“	-	-	48,3	143.000.000,00 (= 163.221.513,28)	-	-
----	--	---	---	------	--------------------------------------	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
236.704,16 (= 4,2)	153.430,00	83.274,16	19.740,93	216.963,23 (0,00)	1,8	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
2.924.584,91 (= 2,9)	1.528.001,00	1.396.583,91	38.239,06	2.886.345,85 (0,04)	9,8	EUR
458.546,89 (= 3,4)	271.908,00	186.638,89	35.391,87	423.155,02 (0,01)	1,8	EUR
14.629,24 (= 9,9)	11.121,88	3.507,36	1.500,44	12.378,59 (0,00)	8,0	EUR
3.609.528,82 (= 3,0)	608.521,05	3.001.007,77	360.668,06	971.045,82 (0,01)	2,6	EUR
344.001,56 (= 3,9)	221.651,00	122.350,56	28.036,70	315.964,86 (0,00)	1,8	EUR
1.302.020,57 (= 3,4)	771.847,00	530.173,57	19.610,16	1.282.410,41 (0,02)	9,8	EUR
116.900,00 (= 1,9)	32.050,00	84.850,00	4.409,87	112.490,13 (0,00)	1,8	EUR
257.904,87 (= 3,4)	152.820,00	105.084,87	19.606,25	238.298,62 (0,00)	1,8	EUR
- (= 18.080.661,95) (= 6,3)	- (= 11.378.419,89)	- (= 6.702.242,06)	- (= 1.805.389,46)	- (= 7.398.774,37) (0,11)	4,0	GBP (EUR)

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Polen</b>											
79	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	–	G	F	B/P: 18%; L: 79%; S: 2%	Okt. 15 Apr. 17 <sup>27)</sup>	2014, 2017	114.500	44.271	0	–
80	43-109 Tychy Turynska 80	–	G	F	B/P: 21%; L: 78%; S: 1%	Sep. 15	2006, 2007, 2009, 2008, 2006, 2008, 2012	176.676 <sup>28)</sup>	90.803	–	–
81	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

<b>Belgien</b>											
	<b>Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel Belgien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 03</b>	–	–	–	–	–
82	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 <sup>29)</sup>	–	G	F	B/P: 78%; L: 1%; Kfz: 21%	Dez. 03	2000	9.810	23.138	0	K, Pa
	<b>Blérot SCS<sup>30)</sup> Avenue Louise 523 1050 Brüssel Belgien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 04</b>	–	–	–	–	–
83	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
<b>Deutschland</b>											
	<b>Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.<sup>31)</sup> 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg- Findel Luxemburg</b>	<b>30,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 17</b>	–	–	–	–	–
	<b>Tower 185 Immobilien GmbH &amp; Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 17</b>	–	–	–	–	–
84	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ <sup>29)</sup>	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.905	–	K, Pa, La

Beteiligte Gesellschaft<sup>32)</sup>:  
Tower 185 Verwaltungs GmbH,  
Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt  
am Main, Deutschland

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	0,0	5,4	6.924.192 (= 1.644.475)			96.557.490,75 (= 22.965.000,00) (0,34)
				46,3	6.802.289,17	95.653.512,50
				46,3	6.799.917,81	97.461.469,00
2,1	34,1	2,1	16.971.988 (= 4.030.150)			252.483.227,50 (= 60.050.000,00) (0,90)
				42,3	17.519.804,85	251.642.317,50
				42,3	17.579.189,91	253.324.137,50
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			432.879.445,25 (= 102.955.000,00) (1,54)
				55,5	26.655.417,45	431.218.648,00
				55,5	26.655.417,45	434.540.242,50
-	-	-	-	-	-	-
6,9	24,7	3,0	3.499.970			53.635.000,00
				52,4	3.745.337,00	54.350.000,00
				52,4	3.629.649,00	52.920.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			163.170.000,00
				57,9	8.743.773,00	161.670.000,00
				57,9	8.743.773,00	164.670.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
6,8	0,6	7,5	6.719.004			759.315.000,00
				53,6	30.784.500,00	228.168.000,00
				53,5	30.757.608,00	227.421.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschaftskapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Polen</b>							
79	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	-	-	63,1	- (= 14.500.000,00)	-	-
80	43-109 Tychy Turynska 80	-	-	50,8	- (= 30.500.000,00)	-	-
81	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	-	-	60,7	- (= 62.500.000,00)	-	-

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

<b>Belgien</b>							
	<b>Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel Belgien</b>	-	<b>8.465.564</b>	-	-	<b>24.450.000,00</b>	<b>42.108.311,31 (0,63)</b>
82	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 <sup>29)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
	<b>Blérot SCS<sup>30)</sup> Avenue Louise 523 1050 Brüssel Belgien</b>	-	<b>27.224.000</b>	-	-	<b>75.000.000,00</b>	<b>140.169.536,96 (2,10)</b>
83	1060 Brüssel Place Victor Horta „Eurostation“	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Deutschland</b>							
	<b>Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.<sup>31)</sup> 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg- Findel Luxemburg</b>	<b>30.000</b>	<b>1.101.000</b>	-	-	<b>30.000.000,00</b>	<b>56.829.452,32 (0,85)</b>
	<b>Tower 185 Immobilien GmbH &amp; Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	-	<b>100.000</b>	-	-	-	-
84	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ <sup>29)</sup>	-	-	32,9	250.000.000,00	-	-
	Beteiligte Gesellschaft <sup>32)</sup> : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	30.000					30.000,00 (0,00)

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 530.447,74) (= 2,4)	- (= 548,95)	- (= 529.898,79)	- (= 50.738,54)	- (= 418.941,83) (0,01)	7,6	PLN (EUR)
- (= 1.419.505,49) (= 2,3)	- (= 440,99)	- (= 1.419.064,50)	- (= 140.492,39)	- (= 1.070.942,97) (0,02)	7,5	PLN (EUR)
- (= 1.637.750,79) (= 1,6)	- (= 8.930,20)	- (= 1.628.820,59)	- (= 168.566,75)	- (= 800.692,00) (0,01)	4,7	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
<b>0,00</b> (= -)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	EUR
<b>0,00</b> (= 0,0)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	EUR
46.856.979,73 (= 6,0)	45.851.282,01	1.005.697,72	773.559,89	46.083.419,84	9,8	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
	<b>Phoenix Kö5 GmbH Taanusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	100,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–
85	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	G (E)	F	B/P: 22%; Ha: 74%; L: 1%; Kfz: 3%	Jun. 05	2008	2.888	18.707	0	K, Pa, La
<b>Finnland</b>											
	<b>WestInvest First Kanavaranta Oy, Mannerheiminaukio 1A, 00101 Helsinki, Finnland</b>	100,0%	–	–	–	Jun. 08	–	–	–	–	–
86	00930 Helsinki Kanavaranta 1 „Kanavaranta“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 9%; Kfz: 5%	Jun. 08	1961/ 1988	1.666	6.846	0	Pa
	<b>Timanttitoimistot Ky, PL 52, 00101 Helsinki</b>	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
	<b>Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3, PL52, 00101 Helsinki</b>	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
87	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 12%; L: 2%; S: 1%	Feb. 18	2014	4.473	15.772	0	Pa
	Beteiligte Gesellschaft <sup>33)</sup> : WIIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki					Feb. 18					
<b>Irland</b>											
	<b>WIIS Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Irland</b>	100,0%	–	–	–	Dez. 17	–	–	–	–	–
88	1 Dublin Point Village „The Gibson Hotel“	–	G	F	H: 100%	Dez. 17	2000	2.556	17.849	0	Pa, R
<b>Litauen</b>											
	<b>Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen</b>	100,0%	–	–	–	Sep. 08	–	–	–	–	–
89	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	G	F	Ha: 83%; L: 1%; S: 16%	Sep. 08	2007	38.352	58.535 <sup>34)</sup>	0	F, K, La, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,1	2,9	7,5	7.063.321			146.610.000,00
				59,9	6.912.300,00	148.820.000,00
				59,9	6.889.116,00	144.400.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			36.660.000,00
				45,2	2.030.460,00	36.980.000,00
				45,2	2.030.460,00	36.340.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	5,5	13,4	902.982			189.276.370,00
				66,2	6.479.580,00	185.460.000,00
				66,0	6.489.312,00	192.450.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			87.825.000,00
				62,2	4.200.000,00	88.350.000,00
				52,2	4.200.000,00	87.300.000,00
-	-	-	-	-	-	-
5,2	17,7	3,6	13.878.175			193.455.000,00
				49,2	14.668.212,00	194.240.000,00
				49,2	14.675.760,00	192.670.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
	<b>Phoenix Kö5 GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	–	<b>25.000</b>	–	–	<b>53.500.000,00</b>	<b>103.717.282,72 (1,55)</b>
85	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	–	0,0	0,00	–	–
<b>Finnland</b>							
	<b>WestInvest First Kanavaranta Oy, Mannerheiminaukio 1A, 00101 Helsinki, Finnland</b>	–	<b>8.000</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>39.726.920,26 (0,60)</b>
86	00930 Helsinki Kanavaranta 1 „Kanavaranta“	–	–	0,0	0,00	–	–
	<b>Timanttitoimistot Ky, PL 52, 00101 Helsinki</b>	–	<b>10.000</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>101.892.520,58 (1,53)</b>
	<b>Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3, PL52, 00101 Helsinki</b>	–	<b>2.500</b>	–	–	<b>88.000.000,00</b>	–
87	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	–	–	30,6	58.000.000,00	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>33)</sup> : WIIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki	2.975					2.500,00 (0,00)
<b>Irland</b>							
	<b>WIIS Ireland ICAV North Wall Quay 25/28 1 Dublin, Irland</b>	–	<b>99.612.920</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>98.037.281,22 (1,47)</b>
88	1 Dublin Point Village „The Gibson Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–
<b>Litauen</b>							
	<b>Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen</b>	–	<b>14.890.756</b>	–	–	<b>– (= 90.000.000,00)</b>	<b>141.861.222,25 (2,13)</b>
89	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	–	0,0	–	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
<b>3.288.529,00</b> (= 4,6)	<b>0,00</b>	<b>3.288.529,00</b>	<b>945,36</b>	<b>3.287.583,64</b> (0,05)	<b>9,9</b>	EUR
<b>0,00</b> (= 0,0)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	9,9	EUR
4.165,00 (= 140,0)	452,20	3.712,80	58,33	4.106,67 (0,00)	9,8	EUR
-	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	EUR
6.498.860,00 (= 7,2)	5.412.920,00	1.085.940,00	208.830,78	6.290.029,22	9,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>											
<b>Großbritannien</b>											
	<b>Rathbone Place Jersey Ltd.<sup>35)</sup></b> <b>13 Castle Street</b> <b>JE4 5UT Jersey</b> <b>Großbritannien</b>	<b>60,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 16</b>	–	–	–	–	–
90	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ <sup>29)</sup>	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 14%	Feb. 17	2017	9.712	24.978	0	K, Pa
	<b>Cannon Street Holdings Limited<sup>36)</sup></b> <b>13 Castle Street,</b> <b>JE4 5UT St. Helier, Jersey</b> <b>Großbritannien</b>	<b>40,0%</b>	–	–	–	<b>Apr. 17</b>	–	–	–	–	–
	<b>78 Cannon Street Limited Partnership</b> <b>21 Palmer Street</b> <b>SW1H 0AD London</b> <b>Großbritannien</b>	<b>100,0%<sup>37)</sup></b>	–	–	–	<b>Apr. 17</b>	–	–	–	–	–
91	London EC4N 6AP 78 Cannon Street <sup>29)</sup>	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%; L: 1%	Apr. 17	2011	6.367	37.371	–	K, La, Pa, R
	Beteiligte Gesellschaft <sup>39)</sup> : 78 Cannon Street General Partner Limited, 21 Palmer Street, SW1H 0AD London, Großbritannien										
	<b>The Elisabeth House Limited Partnership</b> <b>11-12 St. James's Square</b> <b>SW1Y 4LB London</b> <b>Großbritannien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Aug. 16</b>	–	–	–	–	–
92	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/ Oxford St/George St/ Dickinson St	–	G	F	B/P: 94%; Ha: 3%; Kfz: 2%	Aug. 16	2014	2.678	26.601	0	K, Pa
	Beteiligte Gesellschaft <sup>33)</sup> : Elisabeth House General Partner Limited, 11-12 St. James's Square, SW1Y 4LB London, Großbritannien										
<b>Norwegen</b>											
	<b>WIIS Norway Holding AS</b> <b>Møllergata 39</b> <b>0179 Oslo</b> <b>Norwegen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 17</b>	–	–	–	–	–
	<b>Vika Utvikling AS</b> <b>Møllergata 39</b> <b>0179 Oslo</b> <b>Norwegen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 17</b>	–	–	–	–	–
93	0254 Oslo Cort Adeler's gate 33	–	–	–	B/P: 91%; S: 4%; Kfz: 5%	Nov. 17	2017	1768	6309	0	Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			406.845.000,00 (= 464.376.619,37)
				69,3	19.686.235,00	409.040.000,00
				69,3	19.686.235,00	404.650.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	17,3	20.838.950 (= 23.547.194)			464.725.000,00 (= 530.441.382,93)
				63,0	23.329.162,00	472.450.000,00
				63,0	23.345.042,00	457.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	12,8	6.661.802 (= 7.551.625)			171.870.000,00 (= 196.173.996,42)
				66,6	9.079.497,00	169.950.000,00
				66,6	9.000.856,00	173.790.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			694.085.000,00 (= 71.630.107,79)
				68,9	270.367.163,69	6.718.457.497,50
				69,1	268.736.478,21	6.732.701.577,00

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

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

##### Großbritannien

	<b>Rathbone Place Jersey Ltd.<sup>35)</sup> 13 Castle Street JE4 5UT Jersey Großbritannien</b>	<b>60 (= 68)</b>	<b>100 (= 114)</b>	–	–	<b>52.869.841,00 (= 60.346.122,06)</b>	<b>79.719.547,90 (= 90.992.624,10) (1,36)</b>
--	--	----------------------	------------------------	---	---	--	---

90	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ <sup>29)</sup>	–	–	52,0	211.500.000,00 (= 241.408.042,37)	–	–
----	--	---	---	------	--------------------------------------	---	---

	<b>Cannon Street Holdings Limited<sup>36)</sup> 13 Castle Street, JE4 5UT St. Helier, Jersey Großbritannien</b>	<b>183.958.237 (= 217.481.809)</b>	<b>10 (= 11)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>190.167.041,03 (= 217.058.407,08) (3,25)</b>
--	---	--	----------------------	---	---	--------------------------	---

	<b>78 Cannon Street Limited Partnership 21 Palmer Street SW1H 0AD London Großbritannien</b>	–	<b>0 (= 0)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	–
--	---	---	--------------------	---	---	--------------------------	---

91	London EC4N 6AP 78 Cannon Street <sup>29)</sup>	–	–	52,2	242.500.000,00 (= 276.791.727,07) <sup>38)</sup>	–	–
----	--	---	---	------	---	---	---

Beteiligte Gesellschaft<sup>39)</sup>:  
78 Cannon Street General  
Partner Limited,  
21 Palmer Street, SW1H 0AD  
London, Großbritannien

	<b>The Elisabeth House Limited Partnership 11-12 St. James's Square SW1Y 4LB London Großbritannien</b>	<b>166.606.962 (= 193.533.918)</b>	<b>181.763.295 (= 207.466.294)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>184.820.418,99 (= 210.955.723,58) (3,16)</b>
--	--	--	--	---	---	--------------------------	---

92	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/ Oxford St/George St/ Dickinson St	–	–	61,1	105.000.000,00 (= 119.847.964,30) <sup>38)</sup>	–	–
----	--	---	---	------	---	---	---

Beteiligte Gesellschaft<sup>33)</sup>:  
Elisabeth House General  
Partner Limited, 11-12 St. James's  
Square, SW1Y 4LB London,  
Großbritannien

106.534,27  
(= 121.599,19)  
(0,00)

##### Norwegen

	<b>WIIS Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo Norwegen</b>	<b>52.000 (= 5.608)</b>	<b>5.000.000 (= 516.004)</b>	–	–	<b>139.000.000,00 (= 14.344.907,30)</b>	<b>393.741.183,19 (= 40.634.394,05) (0,61)</b>
--	--	-----------------------------	----------------------------------	---	---	---	--

	<b>Vika Utvikling AS Møllergata 39 0179 Oslo Norwegen</b>	–	<b>6.771.000 (= 698.772)</b>	–	–	<b>139.000.000,00 (= 14.344.907,30)</b>	–
--	---	---	----------------------------------	---	---	---	---

93	0254 Oslo Cort Adelers gate 33	–	–	28,8	– (= 20.640.154,39)	–	–
----	-----------------------------------	---	---	------	------------------------	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Im- mobilienwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung ver- bleibende Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilien- erwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 26.913.922,16) (= 6,2)	- (= 21.420.805,10)	- (= 5.493.117,06)	- (= 1.351.522,86)	- (= 23.876.903,36)	8,9	GBP (EUR)
- (= 5.679.888,26) (= 2,6)	- (= 14.749,83)	- (= 5.665.138,43)	- (= 488.789,05)	- (= 5.191.099,21) (0,08)	9,1	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)
- (= 6.944.844,49) (= 3,6)	- (= 191.704,24)	- (= 6.753.140,25)	- (= 646.474,00)	- (= 6.022.386,97) (0,09)	8,4	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
						GBP (EUR)
- (= 837.313,94) (= 15.525,3)	- (= 11.807,96)	- (= 825.505,98)	- (= 2.493,26)	- (= 834.820,68) (0,01)	9,5	NOK (EUR)
- (= 762.930,01) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 762.930,01)	- (= 27.624,72)	- (= 735.305,29) (0,00)	-	NOK (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	0	NOK (EUR)

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Polen</b>											
	<b>Barska Sp. z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau Polen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jun. 09</b>	–	–	–	–	–
94	00-854 Warschau Al. Jana Pawla II 19 „Atrium Garden“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 10%; Kfz: 10%	Jun. 09	2009	3.398	21.054	0	F, K, La, Pa
	<b>SPV Aida Investment Sp. z o.o.<sup>40)</sup> Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 12</b>	–	–	–	–	–
95	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	30.333	0	K, Pa
<b>Tschechische Republik</b>											
	<b>WestInvest Waterfront Towers s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag Tschechische Republik</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 07</b>	–	–	–	–	–
96	17000 Prag 7 Jankovcova 1569/2c „Lighthouse“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 2%; L: 3%; Kfz: 9%	Okt. 07	2004	13.209	26.960	0	K, Pa
<b>Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)</b>											
<b>Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)</b>											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
25,4	6,8	3,7	8.624.863 (= 2.047.853)	61,3	20.083.806,71	319.861.141,25 (= 76.075.000,00)
				61,3	20.239.105,97	320.554.892,00
-	-	-	-	-	-	-
11,7	35,0	2,9	18.894.529 (= 4.484.198)	60,2	26.866.216,77	358.795.274,25 (= 85.335.000,00)
				60,2	26.783.723,50	363.819.711,50
-	-	-	-	-	-	-
29,0	38,9	2,3	72.188.422 (= 2.802.320)	55,8	100.157.250,81	1.401.881.750,00 (= 55.100.000,00)
				55,8	109.650.254,64	1.370.333.050,00
						1.433.430.450,00
						<b>5.086.600.954,63</b> (= 76,25)

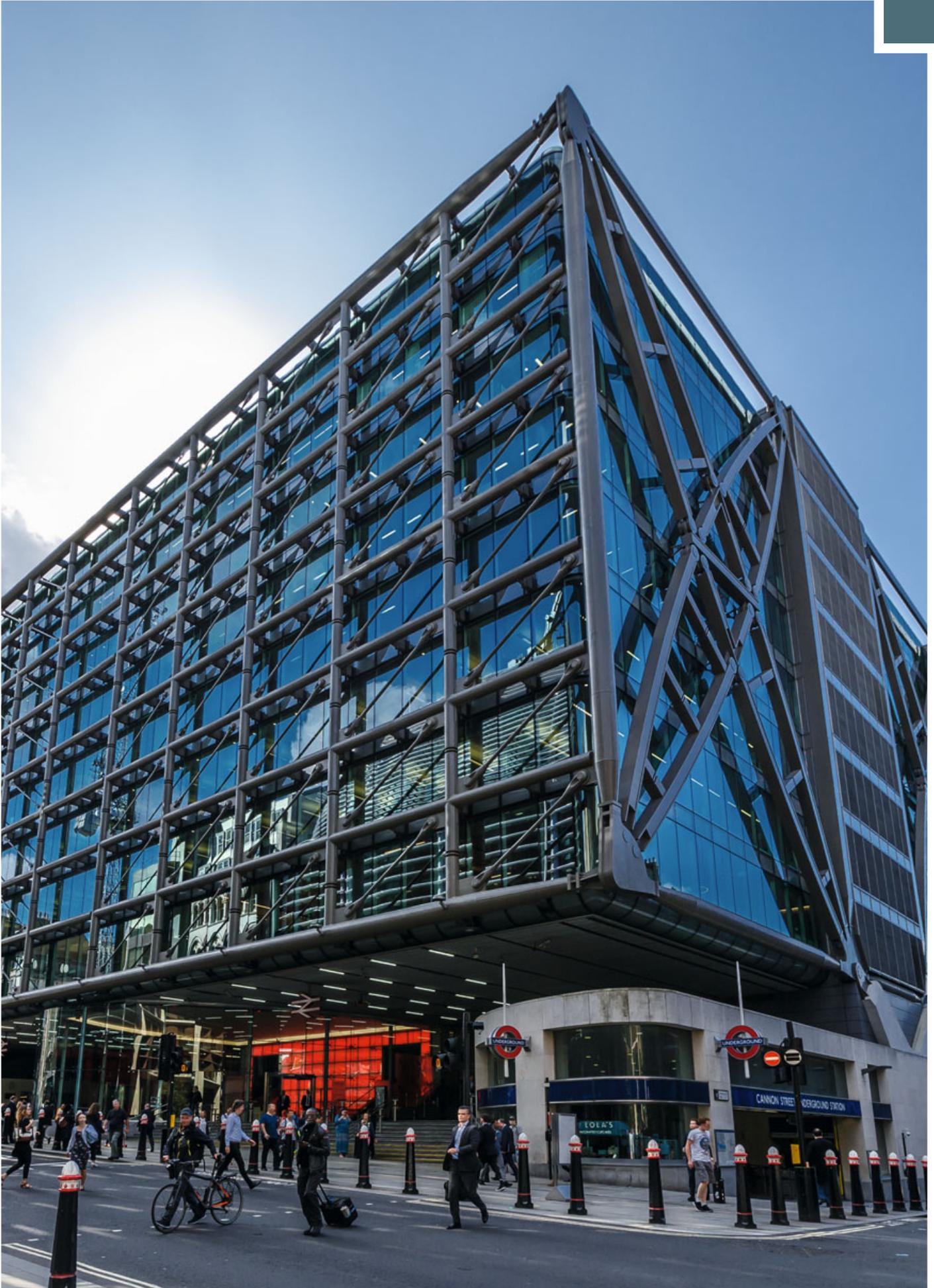
Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Polen</b>							
	<b>Barska Sp. z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau Polen</b>	<b>10.818 (= 2.402)</b>	<b>148.087.500 (= 35.220.773)</b>	–	–	– (= 34.000.000,00)	<b>177.777.641,25 (= 42.282.204,10) (0,63)</b>
94	00-854 Warschau Al. Jana Pawla II 19 „Atrium Garden“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>SPV Aida Investment Sp. z o.o.<sup>40)</sup> Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen</b>	<b>181.950.533 (= 44.760.900)<sup>41)</sup></b>	<b>494.627.800 (= 117.641.079)</b>	–	–	– (= 0,00)	<b>475.121.820,65 (= 113.001.824,37) (1,70)</b>
95	00-203 Warschau ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
<b>Tschechische Republik</b>							
	<b>WestInvest Waterfront Towers s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag Tschechische Republik</b>	–	<b>2.000.000 (= 78.609)</b>	–	–	– (= 26.000.000,00)	<b>804.655.539,67 (= 31.626.433,71) (0,47)</b>
96	17000 Prag 7 Jankovcova 1569/2c „Lighthouse“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)</b>				–	<b>521.641.029,36 (= 7,82)</b>	<b>1.471.048.237,80 (= 22,05)</b>
	<b>Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)</b>				<b>1.118.286.168,41 (= 16,76)<sup>42)</sup></b>	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/ für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 3.334,76) (= 120,8)	- (= 0,00)	- (= 3.334,76)	- (= 363,69)	- (= 424,31) (0,00)	1,2	PLN (EUR)
- (= 830.021,88) (= 0,7)	- (= 0,00)	- (= 830.021,88)	- (= 41.501,07)	- (= 96.835,83)	1,2	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)
				15.340.421,48 (= 0,23)		EUR
				68.710.280,51 (= 1,03)		EUR

**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 Halbjahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 102.

## Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- <sup>1)</sup> Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, **(E)** = Erbbaugrundstück
- <sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- <sup>3)</sup> 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)
- <sup>4)</sup> Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- <sup>5)</sup> 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.
- <sup>6)</sup> 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.
- <sup>7)</sup> Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- <sup>8)</sup> 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.
- <sup>9)</sup> Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- <sup>10)</sup> Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- <sup>11)</sup> Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- <sup>12)</sup> 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 Place Victor Horta.
- <sup>13)</sup> 1914/15 Bau als Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude der Firma Siemens; 1928-1930 Errichtung des technischen Büros; 2002/2004 Umbau
- <sup>14)</sup> Ankauf eines 495 m<sup>2</sup> Teilgrundstücks (Grünstreifen) am 01.04.2016.
- <sup>15)</sup> Ohne 23.780,00 m<sup>2</sup> Sonstige Flächen (Laderampen und Außenflächen)
- <sup>16)</sup> 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 werden auf die ehemals von der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie „60486 Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 1-3 (Maritim Hotel)“ übertragen.
- <sup>17)</sup> 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 „Amphitron““ übertragen.
- <sup>18)</sup> Die Gewerbefläche wird inklusive aller im Gutachten aufgeführten Außenflächen, Mallflächen oder sonstigen Flächen angegeben.
- <sup>19)</sup> Die über die Immobilien-Gesellschaft „CR sechzehn 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.
- <sup>20)</sup> Ohne 191 m<sup>2</sup> Teileigentum (Volumeneigentum).
- <sup>21)</sup> Objekt befindet sich im Bau.
- <sup>22)</sup> 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.
- <sup>23)</sup> Ohne 818 m<sup>2</sup> Allgemeinfläche
- <sup>24)</sup> 353 Tiefgaragenstellplätze
- <sup>25)</sup> 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.
- <sup>26)</sup> Erwerb des Grundstücks im Jahr 2007. Ankauf von zwei separaten Arrondierungsgrundstücken (Abstandsflächen) am 15.03.2016.
- <sup>27)</sup> Erwerb der Immobilie am 29.10.2015. Ankauf Erweiterungsbau am 07.04.2017.
- <sup>28)</sup> Davon 4.425 m<sup>2</sup> Ernießbrauchrecht bis zum 04.12.2089.
- <sup>29)</sup> Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- <sup>30)</sup> Zusätzlich besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für den WestInvest InterSelect das unter der Fußnote 12) genannte Grundstück.
- <sup>31)</sup> Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- <sup>32)</sup> An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 30 % im Eigentum des Fonds ist.
- <sup>33)</sup> An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- <sup>34)</sup> Ohne 13.499 m<sup>2</sup> Mallfläche.
- <sup>35)</sup> Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- <sup>36)</sup> 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.
- <sup>37)</sup> 100%ige Tochtergesellschaft der „Cannon Street Holdings Limited“, die das Objekt hält (Doppelstöckige Beteiligung)
- <sup>38)</sup> Fremdfinanzierung der Immobilie wurde vom Fonds aufgenommen und ist nicht Bestandteil des Gesellschaftsvermögens.
- <sup>39)</sup> 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.
- <sup>40)</sup> 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.
- <sup>41)</sup> 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.“.
- <sup>42)</sup> Inklusive der vom Fonds aufgenommenen 119.847.964,30 EUR aus Gesellschaftsobjekt „M1 5AN Manchester, St Peter's Square 1/Oxford St/George St/Dickinson St“ und 110.716.690,83 EUR (= anteilig 40 % von 276.791.727,07 EUR) aus Gesellschaftsobjekt „EC4N 6AP London, 78 Cannon Street“.
- <sup>43)</sup> Fiktives Baujahr lt. Bewertungsgutachten.



London, 78 Cannon Street

# Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2018

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand <sup>2)</sup>	Erwerbs- / Verkaufs- datum
---	-----------------------	-------------------------------------	---	----------------------------------

## I. Ankäufe<sup>1)</sup>

### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

#### Deutschland

01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/ Rosenstraße 30, 36/ Maternistraße 15 „World Trade Center Dresden“	EPF Arena S.à r.l. (J.P.Morgan), Luxemburg	–	F	Sep. 17
44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	DSV Real Estate Bochum ApS & Co. KG, Bremen	–	F	Nov. 17
66424 Homburg Am Zunderbaum 20 „DSV Portfolio, Homburg“	GP 0615 ApS & Co. Am Zunderbaum KG, Bremen	–	F	Okt. 17
31224 Peine Liebigstraße 2 „DSV Portfolio, Peine“	DSV Real Estate Peine ApS & Co. KG, Bremen	–	F	Sep. 17

#### Niederlande

3011 Rotterdam Blaak 6/Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	Privatinvestor	–	F	Dez. 17
--	----------------	---	---	---------

#### Spanien

02001 Albacete Calle Mayor 24	Inditex-Gruppe	–	F	Jan. 18
28013 Madrid Calle Preciados 18	Inditex-Gruppe	–	F	Jan. 18
07002 Palma de Mallorca Calle Alejandro Rosello 24-26	Inditex-Gruppe	–	F	Jan. 18
08201 Sabadell Rambla Sabadell 2	Inditex-Gruppe	–	F	Jan. 18
46004 Valencia Calle Colon 11	Inditex-Gruppe	–	F	Jan. 18
01005 Vitoria-Gasteiz Calle General Alava 28	Inditex-Gruppe	–	F	Jan. 18
49003 Zamora Plaza de Fernandez Duro 3	Inditex-Gruppe	–	F	Jan. 18

### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

#### Polen

43-150 Bierun Ekonomiczna 20 <sup>5)</sup>	MLP Bierun Sp. z o.o., Polen	–	F	Sep. 17
---	---------------------------------	---	---	---------

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie <sup>3)</sup>	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup>	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Immobilie) <sup>4)</sup>	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
153.315.115,47	–	7.777.001,09 (= 5,1)	10	EUR
44.700.000,00	–	3.593.780,34 (= 8,0)	10	EUR
24.275.000,00	–	1.954.303,16 (= 8,1)	10	EUR
21.223.000,00	–	1.403.047,82 (= 6,6)	10	EUR
59.061.010,95	–	5.448.393,97 (= 9,2)	10	EUR
5.692.416,00	–	236.704,16 (= 4,2)	2	EUR
100.063.391,00	–	2.924.584,91 (= 2,9)	10	EUR
13.383.889,00	–	458.546,89 (= 3,4)	2	EUR
8.770.056,00	–	344.001,56 (= 3,9)	2	EUR
38.077.357,00	–	1.302.020,57 (= 3,4)	10	EUR
6.080.000,00	–	116.900,00 (= 1,9)	2	EUR
7.538.487,00	–	257.904,87 (= 3,4)	2	EUR
21.559.511,68 (= 4.994.963,61)	–	– (= 79.949,64) (1,6)	8,6	PLN (EUR)

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand <sup>2)</sup>	Erwerbs- / Verkaufs- datum
---	-----------------------	-------------------------------------	---	----------------------------------

## Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

### Deutschland

<b>Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.<sup>6)</sup></b> 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg- Findel	–	30,0%	–	Okt. 17
<b>Tower 185 Immobilien GmbH &amp; Co. KG</b> Tanusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	–	100,0%	–	Nov. 17
60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ <sup>6)</sup>	CA Immo Deutschland GmbH PPG Partnerpensionsgesellschaft mbH WPI Fonds	–	F	Jan. 18
Beteiligte Gesellschaft <sup>7)</sup> : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Tanusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main				

### Finnland

<b>Timanttitoimistot Ky,</b> PL 52, 00101 Helsinki	<b>Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company</b>	100,0%	–	Feb. 18
<b>Kiinteistö Oy Helsingin</b> Töölönlahdenkatu 3, PL52, 00101 Helsinki	–	100,0%	–	Feb. 18
00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	–	–	F	Feb. 18
Beteiligte Gesellschaft <sup>8)</sup> : WIIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki				

### Irland

<b>WIIS Ireland ICAV</b> North Wall Quay 25/28, Dublin, Ireland	<b>National Asset Management Agency</b>	100,0%	–	Dez. 17
1 Dublin, Point Village „The Gibson Hotel“	–	–	F	Dez. 17

## Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

### Großbritannien

<b>Cannon Street Holdings Limited<sup>9)</sup></b> 13 Castle Street JE4 5UT St. Helier, Jersey	<b>Hines GB Holdings LLC Cannon Street Unitholder Limited</b>	40,0%	–	Apr. 17
<b>78 Cannon Street Limited Partnership</b> 21 Palmer Street SW1H 0AD London, Großbritannien	–	100,0%	–	Apr. 17
EC4N 6AP London Cannon Street 78 <sup>9)</sup>	–	–	F	Apr. 17

### Norwegen

<b>WIIS Norway Holding AS</b> Møllergata 39, 0179 Oslo	<b>Winta Eiendom AS, Oslo</b>	100,0%	–	Sep. 17
<b>Vika Utvikling AS</b> Møllergata 39, 0179 Oslo, Norwegen	–	100,0%	–	Nov. 17
0254 Oslo Cort Adelers gate 33	Winta Eiendom AS	–	F	Nov. 17

Kauf-/Verkaufspreis der Immobilie <sup>3)</sup>	Kauf-/Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup>	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Beteiligung)/ der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Immobilie) <sup>4)</sup>	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
-	30.000,00	(= 0,00) (-)	-	EUR
-	0,00	(= 0,00) (-)	-	EUR
775.500.000,00	-	46.856.979,73 (= 6,0)	10	EUR
-	30.000,00	(= 0,00) (-)	-	EUR
-	71.877.884,46	3.288.529,00 (= 4,6)	10	EUR
-	-	- (= 0,00) (0,0)	-	EUR
189.276.370,00	-	- (= 0,00) (0,0)	10	EUR
-	2.975,00	(= 4.165,00) (140,0)	-	EUR
-	0,00	0,00 (= 0,0)	-	EUR
90.200.000,00	-	6.498.860,00 (= 7,2)	10	EUR
-	183.958.236,84 (= 217.481.808,50)	- (= 5.679.888,26) (2,6)	10	GBP (EUR)
-	0,00 (= 0,00)	- (= 0,00) (0,0)	-	GBP (EUR)
462.469.991,00 (= 546.758.241,51)	-	- (= 0,00) (0,0)	-	GBP (EUR)
-	52.000,00 (= 5.607,62)	- (= 837.313,94) (15.525,3)	10	NOK (EUR)
-	0,00 (= 0,00)	- (= 762.930,01) (0,0)	-	NOK (EUR)
723.615.643,00 (= 75.019.505,38)	-	- (= 0,00) (0,0)	-	NOK (EUR)

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer/ Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand <sup>2)</sup>	Erwerbs-/ Verkaufs- datum
<b>II. Verkäufe<sup>1)</sup></b>				
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>				
<b>Belgien</b>				
1410 Waterloo, Drève Richelle 161, „Waterloo Office Park“, Haus E + F	DES NV & De Weer NV	–	F	Mrz. 18
<b>Deutschland</b>				
60486 Frankfurt am Main Voltastraße 31, „Brix“	OB III Frankfurt2 GmbH & Co.KG; c/o DIC Asset AG, Frankfurt am Main	–	F	Mai 17
22339 Hamburg Lademannbogen 21-23	Sirius Gruppe	–	F	Dez. 17
22761 Hamburg Wichmannstraße 4/Luruper Chaussee 125	VGH Versicherungen/ Quantum Immobilien AG	–	F	Dez. 17
53773 Hennef Josef-Dietzgen-Straße 1	Pütz Grundbesitz GmbH	–	F	Dez. 17
51149 Köln Kölner Straße 259-261	Intown Group	–	F	Nov. 17
48153 Münster Friedrich-Ebert-Straße 181-183	– <sup>10)</sup>	–	F	Okt. 17
48153 Münster Hammer Straße 165, „Büroturm Münster“	– <sup>10)</sup>	–	F	Okt. 17
<b>Niederlande</b>				
2909 LC Capelle a.d. IJssel Rivium 1e Straat 121-139	Shearwater Investments BV	–	F	Apr. 17
1066 EP Amsterdam J. M. Keynesplein 12-46, „TIARA“	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
1043 Amsterdam Kingsfordweg 43-117, „Q-Port“	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
1066 JR Amsterdam, Thomas R. Malthusstraat 1-3, „Adam Smith Building“	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
2909 LC Capelle a. d. IJssel Rivium Quadrant 81-139, „Schouten Toren“	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
2591 XR Den Haag Bordewijklaan 18	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
2593 Den Haag, Laan van Nieuw Oost Indie 300/Anna van Saksenlaan 51	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
1100 XP Diemen Wisselwerking 32-36	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
2132 JG Hoofddorp Spicalaan 1-59	FRO II Tilburg Holdings LTD	–	F	Okt. 17
<b>Frankreich</b>				
92400 Courbevoie 7, Allée de l' Arche, „Tour Cédre“	CEDRE INVESTISSEMENT FRANCE SCI	–	F	Dez. 17

## 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 1.726 Mio. EUR im Berichtszeitraum.

Kauf-/Verkaufspreis der Immobilie <sup>3)</sup>	Kauf-/Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup>	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Beteiligung)/ der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Immobilie) <sup>4)</sup>	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
6.809.618,44	–	343.989,15 (= 5,1)	–	EUR
– <sup>10)</sup>	–	– <sup>10)</sup>	–	EUR
– <sup>10)</sup>	–	– <sup>10)</sup>	–	EUR
– <sup>10)</sup>	–	– <sup>10)</sup>	–	EUR
2.600.000,00	–	26.442,20 (= 1,0)	–	EUR
5.900.000,00	–	202.500,00 (= 3,4)	–	EUR
10.000.000,00	–	283.275,25 (= 2,8)	–	EUR
20.600.000,00	–	543.500,00 (= 2,6)	–	EUR
1.100.000,00	–	105.700,00 (= 9,6)	–	EUR
12.000.000,00	–	272.699,44 (= 2,3)	–	EUR
24.153.667,00	–	496.726,35 (= 2,1)	–	EUR
32.876.180,00	–	899.841,25 (= 2,7)	–	EUR
6.127.703,00	–	308.858,76 (= 5,0)	–	EUR
10.019.105,00	–	377.761,33 (= 3,8)	–	EUR
43.442.908,00	–	996.188,66 (= 2,3)	–	EUR
6.774.420,00	–	381.345,65 (= 5,6)	–	EUR
15.767.485,00	–	339.437,18 (= 2,2)	–	EUR
164.500.000,00	–	3.347.000,00 (= 2,0)	–	EUR

## Anmerkungen:

<sup>1)</sup> Übersicht der im Geschäftsjahr 2017/2018 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.

<sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung

<sup>3)</sup> 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.

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

<sup>5)</sup> Ankauf eines Erweiterungsbaus am 07.04.2017.

<sup>6)</sup> Gründung eines Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).

Kaufpreis der Immobilie nachrichtlich zu 100 %. Der Erwerb der Immobilie ist indirekt über die Gesellschaft „Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG“ erfolgt.

<sup>7)</sup> An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 30 % im Eigentum des Fonds ist.

<sup>8)</sup> An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.

<sup>9)</sup> Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung).

Kaufpreis der Immobilie nachrichtlich zu 100 %. Der Erwerb der Immobilie ist indirekt über die Gesellschaft „Cannon Street Holdings Limited“ erfolgt.

<sup>10)</sup> Mit dem Käufer wurde Stillschweigen vereinbart

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR (Kurs per 28.03.2018)	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben<sup>1)</sup></b>				<b>782.039.119,13<sup>1)</sup></b>	<b>11,72</b>
<b>II. Wertpapiere</b>					
<b>1. Börsengehandelte Wertpapiere</b>					
<b>Verzinsliche Wertpapiere</b>					
0,1920% Landesbank Baden-Württemberg FLR IHS 16/19 (DE000LB06FU4)	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0710% Landesbank Saar FLR IHS S.601 16/18 (DE000SLB6019)	0,00	11.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,2710% Landesbank Saar FLR IHS S.602 16/18 (DE000SLB6027)	0,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,1710% Landesbank Hessen-Thüringen GZ FLR MTN IHS S.H284 16/18 (XS1346646737)	0,00	16.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,3210% Deutsche Hypothekenbank FLR MTN IHS S.480 17/20 (DE000DHY4804)	0,00	61.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,2710% Norddeutsche Landesbank GZ FLR IHS 17/20 (DE000NLB89N9)	0,00	110.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0710% Norddeutsche Landesbank GZ FLR IHS S.2012 15/18 (DE000NLB8JY1)	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe der börsengehandelten Wertpapiere</b>	<b>0,00</b>	<b>408.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wertpapiere gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>408.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

<sup>1)</sup> Kurswert per  
29.03.2018

### Hinweis

Der Anteil der *Transaktionen in Wertpapieren*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 38,1 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 145 Mio. EUR.

Der Anteil der *Derivate-Transaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 997 Mio. EUR.

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

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2018

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Erläuterungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	4.423.056,85)		<u>57.256.027,53</u>	<u>0,86</u>
			48.140.639,06		
			8.480.505,01		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>521.641.029,36</u>	<u>7,82</u>
3.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	836.728,63)		<u>45.228.638,26</u>	<u>0,67</u>
			2.138.810,94		
			1.830.000,00		
<b>Geschlossene Positionen</b>					
		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert</b>	<b>Ergebnis</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>Kauf EUR</b>	<b>EUR</b>	
GBP	22,1 Mio.	25.347.538,76	25.191.701,64	155.837,12	
NOK	37,5 Mio.	3.831.574,22	3.801.466,16	30.108,06	
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>					
1.	Krediten (davon in Fremdwährung:	393.786.168,41)		<u>1.118.286.168,41</u>	<u>16,76</u>
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	1.933.142,06)		<u>16.174.319,49</u>	<u>0,24</u>
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	4.167.525,57)		<u>72.618.348,69</u>	<u>1,09</u>
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Sicherungsgeschäften	2.797.483,26)		<u>26.039.450,83</u>	<u>0,39</u>
			311.536,26		
<b>Geschlossene Positionen</b>					
		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert</b>	<b>Ergebnis</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>Kauf EUR</b>	<b>EUR</b>	
PLN	43,0 Mio.	9.933.239,39	10.063.523,19	-130.283,80	
<b>Offene Positionen</b>					
		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert<sup>1)</sup></b>	<b>Vorläufiges</b>	
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>Stichtag EUR</b>	<b>Ergebnis EUR</b>	
GBP	438,5 Mio.	497.234.087,47	498.458.790,48	-1.224.703,01	
NOK	523,5 Mio.	53.488.776,04	53.517.457,35	-28.681,31	
PLN	32,2 Mio.	7.452.717,75	7.550.544,38	-97.826,63	
<b>III. Rückstellungen</b>					
				<u>143.677.725,49</u>	<u>2,15</u>
	(davon in Fremdwährung:	3.779.931,90)			
<b>Fondsvermögen</b>				<b>6.671.068.695,79</b>	<b>100,00</b>

<sup>1)</sup> Kurse vom 29.03.2018

### Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

<b>Offene Positionen</b>		<b>Kurswert</b>	<b>Kurswert</b>
		<b>Verkauf EUR</b>	<b>Kauf EUR</b>
GBP	311,40 Mio.	371.223.828,71	355.540.094,93
PLN	67,15 Mio.	15.238.781,78	15.874.031,98

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 102.



Manchester, „One St. Peter's Square“

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2017 bis 31. März 2018

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			693.140,72	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			118.977,92	
3. Sonstige Erträge			29.082.798,74	
4. Erträge aus Immobilien			260.367.822,89	
(davon in Fremdwährung:	27.156.129,46)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			6.672.942,00	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Summe der Erträge</b>				<b>296.935.682,27</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			94.961.031,53	
a) davon Betriebskosten		20.784.218,41		
(davon in Fremdwährung:	136.156,47)			
b) davon Instandhaltungskosten		52.124.358,21		
(davon in Fremdwährung:	645.145,88)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		7.808.786,87		
(davon in Fremdwährung:	342.539,43)			
d) davon sonstige Kosten		14.243.668,04		
(davon in Fremdwährung:	784.189,64)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			392.059,40	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Inländische Steuern			1.189.860,81	
4. Ausländische Steuern			13.002.057,05	
(davon in Fremdwährung:	2.449.012,24)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			14.102.345,15	
(davon in Fremdwährung:	8.948.322,85)			
6. Verwaltungsvergütung			41.229.655,33	
7. Verwahrstellenvergütung			3.335.534,35	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			348.897,44	
9. Sonstige Aufwendungen			3.936.456,10	
davon Kosten der externen Bewerter		1.567.247,20		
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>172.497.897,16</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>124.437.785,11</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			58.884.877,59	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Liquiditätsanlagen			493.000,00	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c) aus Devisentermingeschäften			15.683.733,78	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>75.061.611,37</b>

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-47.209.527,28	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Liquiditätsanlagen			-117.031,88	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c) aus Devisentermingeschäften			-635.250,20	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>-47.961.809,36</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>27.099.802,01</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>10.552.295,49</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>162.089.882,61</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			77.403.574,43	
a) aus Wertfortschreibungen		153.860.999,82		
und Veränderungen der Buchwerte				
(davon in Fremdwährung:	27.456.945,70)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-79.175.393,82		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		2.717.968,43		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			16.581.767,92	
a) aus Wertfortschreibungen und		30.578.795,85		
Veränderungen der Buchwerte				
(davon in Fremdwährung:	18.258.238,52)			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-13.997.027,93		
(davon in Fremdwährung:	-155.346,49)			
1.3 aus Liquiditätsanlagen			44.570,00	
a) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		44.570,00		
<b>Zwischensumme</b>				<b>94.029.912,35</b>
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-27.377.002,84	
a) aus Wertfortschreibungen und		-45.345.730,92		
Veränderungen der Buchwerte				
(davon in Fremdwährung:	-441.855,41)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		17.968.728,08		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-27.979.346,47	
a) aus Wertfortschreibungen und		-27.979.346,47		
Veränderungen der Buchwerte				
(davon in Fremdwährung:	-15.631.687,05)			
2.3 aus Liquiditätsanlagen			-266.533,12	
a) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-266.533,12		
<b>Zwischensumme</b>				<b>-55.622.882,43</b>
3. Wahrungskursveranderung				<b>-20.035.020,51</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>18.372.009,41</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>180.461.892,02</b>

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 2018

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>268.608.824,30</b>	<b>1,85</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	106.518.941,69	0,73
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	162.089.882,61	1,12
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>127.122.238,50</b>	<b>0,88</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	2.900.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	124.222.238,50	0,86
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1)</sup></b>	<b>141.486.585,80</b>	<b>0,98</b>
1. Zwischenausschüttung	83.467.917,00	0,58
2. Endausschüttung	58.018.668,80	0,40

<sup>1)</sup> 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 Wertpapieren* und *Liquiditätsanlagen* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 0,9 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 11,7 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 12,5 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 3,4 Mio. EUR, Erträge aus Zuschüssen für Baumaßnahmen in Höhe von 1,1 Mio. EUR sowie Erträge aus Ertragsteuererstattungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 272,0 Mio. EUR auf 260,4 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Kauno Audiniu Projektas UAB und Phoenix Kö5 GmbH.

Die *Bewirtschaftungskosten* verringerten sich im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 103,2 Mio. EUR auf 95,0 Mio. EUR. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 20,8 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 52,1 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 7,8 Mio. EUR gem. § 12 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind Maklergebühren und Marketingkosten in Höhe von 5,5 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 6,3 Mio. EUR, Aufwendungen aus Vorsteuer in Höhe von 0,5 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 0,7 Mio. EUR sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 0,4 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 auf realisierte Veräußerungsgewinne aus Verkäufen von Vermögensgegenständen.

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

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 33,1 Mio. EUR auf 44,6 Mio. EUR.

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

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten negative Zinsen auf Liquiditätsanlagen in Höhe von 2,1 Mio. EUR, Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 1,6 Mio. EUR sowie Aufwendungen für gescheiterte Immobilienverkäufe 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.

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 Anteilerwerber 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.

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste* 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 Verluste aus Veräußerungsgeschäften der Vorjahre enthalten.

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 15,1 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 15,7 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von –0,6 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 58,0 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 162,1 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 106,5 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 2,9 Mio. EUR, die Zwischenausschüttung in Höhe von 83,5 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 124,2 Mio. EUR. Das entspricht einer Endausschüttung von 0,40 EUR pro Anteil bei einem Anteilenumlauf von 145.046.672 Anteilen.

---

Düsseldorf, im Juni 2018  
WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH  
Geschäftsführung:

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Mark Wolter

# Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV\*

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

**Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure** per 31.03.2018 in EUR: **562.180.009,42**

#### 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** EUR **0,00**  
Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

**Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:** EUR **0,00**  
Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

**Erträge aus Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren** EUR **0,00**

### Sonstige Angaben

**Anteilwert** EUR **45,99**  
**Umlaufende Anteile** Stück **145.046.672**

### 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 109.

## 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:** **0,73**

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:** **0,30**

**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 Aufwendungen<sup>1)</sup>:**

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)<sup>2)</sup>:** **EUR 74.225.959,59**

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2017)

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds<sup>4)</sup> gezahlten Mitarbeitervergütung<sup>3)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>1.320.173,32</b>
davon feste Vergütung	EUR	1.067.954,32
davon variable Vergütung	EUR	252.219,00
<b>Zahl der Mitarbeiter der KVG</b>		<b>8</b>
<hr/>		
<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds<sup>4)</sup> gezahlten Vergütung an Risktaker</b>	<b>EUR</b>	<b>878.412,00</b>
davon Geschäftsleiter	EUR	878.412,00
davon andere Risktaker	EUR	0

### 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.
- 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 2017 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 2017 angemessen ausgestaltet.

Wesentliche Änderungen an dem Vergütungssystem oder der Vergütungspolitik der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht vorgenommen. Zudem konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### 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 108

**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.

#### 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 Großabruf Risiken 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 erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze mindestens jährlich und bei Bedarf und aktualisiert diese entsprechend.

Die Gesellschaft führt quartärlche 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.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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 Anteile 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.

### 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.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Wesentliche Neuerungen waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Seit Beginn 2018 gilt gemäß Investmentsteuergesetz, dass bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden.

Eine Ausnahme besteht nur, soweit bestimmte steuerbegünstigte Institutionen Anleger sind, oder die Anteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen (Riester/Rürup) gehalten werden. Bislang gilt grundsätzlich das sogenannte Transparenzprinzip, d. h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.

Zum Ausgleich sieht das neue Gesetz vor, dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Fonds erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung), um die Steuerbelastung auf Fondsebene auszugleichen. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.

Zum 31. Dezember 2017 gilt unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-) Geschäftsjahr als beendet. Hierdurch galten ausschüttungsgleiche Erträge zum 31. Dezember 2017 als zugeflossen. Zu diesem Zeitpunkt gelten auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert und am 1. Januar 2018 als wieder angeschafft. Ein Gewinn im Sinne des Gesetzesentwurfes aus dem fiktiven Verkauf der Anteile soll jedoch erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile bei den Anlegern als zugeflossen gelten.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen und die Besonderen Anlagebedingungen für das Sondervermögen WestInvest InterSelect geändert.

Die Anpassungen erfolgten u. a. zur Umsetzung des seit 01. Januar 2018 anzuwendenden neuen Investmentsteuergesetzes. Die künftige Besteuerung von Immobilienfonds sieht vor, dass bereits auf Fondsebene 15 % Körperschaftsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) auf inländische Mieterträge, Dividenden inländischer Gesellschaften und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilien anfallen, wodurch sich die Ausschüttungshöhe reduziert. Zum Ausgleich erhalten Anleger Ertragsausschüttungen von Immobilienfonds pauschal entweder zu 60 % oder – bei Immobilienfonds, deren Auslandsimmobilienquote nach den Anlagebedingungen mindestens 51 % des Aktivvermögens des Fonds beträgt, zu 80 % steuerfrei.

Da die Auslandsimmobilienquote des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect nach den geltenden Anlagegrundsätzen auch unter 51 % des Aktivvermögens des Fonds liegen kann, ist in die Anlagebedingungen lediglich ein verpflichtender Mindestanteil an Immobilien und Immobilien-Gesellschaften von 51 % aufgenommen worden, wodurch die steuerliche Teilfreistellung für Ausschüttungen dieses Sondervermögens künftig 60 % beträgt. Dies stellt keine Änderung der Anlagegrundsätze dar.

Die weiteren Änderungen der Anlagebedingungen erfolgten aus redaktionellen Gründen oder zur Sicherstellung des steuerlichen Status eines Investmentfonds. Die Änderungen traten mit Wirkung zum 1. Januar 2018 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht. Über die wesentlichen Änderungen wurden Sie im Verlauf des Jahres 2017 schriftlich informiert.

Im Berichtszeitraum wurde der Fonds durch die Ratingagentur Scope ([www.scope.de](http://www.scope.de)) bewertet und diese stufte den WestInvest InterSelect von bbb+ (AIF) auf a (AIF) herauf. Im Vergleich zum Vorjahr konnte sich der Fonds sowohl hinsichtlich der Bewertung des Immobilienportfolios als auch in den Bereichen Nachhaltigkeit und Finanzstruktur verbessern. Der Leerstandsabbau im WestInvest InterSelect sowie das Management von Mietvertragsausläufen werden weiterhin als Herausforderung für den Fonds identifiziert.

Die Diversifikation über Standorte und Nutzungsarten beurteilt Scope als positiv. Der Fonds zeichnet sich vor allem durch eine sehr gute Diversifikation über Standorte und Nutzungsarten sowie einen hohen Anteil von Objekten in A-Lagen aus. Die Finanzstruktur des Fonds wird als überdurchschnittlich im Branchenvergleich eingeschätzt. Positiv hervorgehoben wird in diesem Zusammenhang die sehr risikoarme Liquiditätsanlage des Fonds.

<sup>1)</sup> 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.

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

<sup>3)</sup> § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB Angabe für Publikums- und Spezialfonds

<sup>4)</sup> 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 Abschlussprüfers

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

Die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens WestInvest InterSelect für das Geschäftsjahr vom 1. April 2017 bis 31. März 2018 zu prüfen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter**

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

## **Prüfungsurteil**

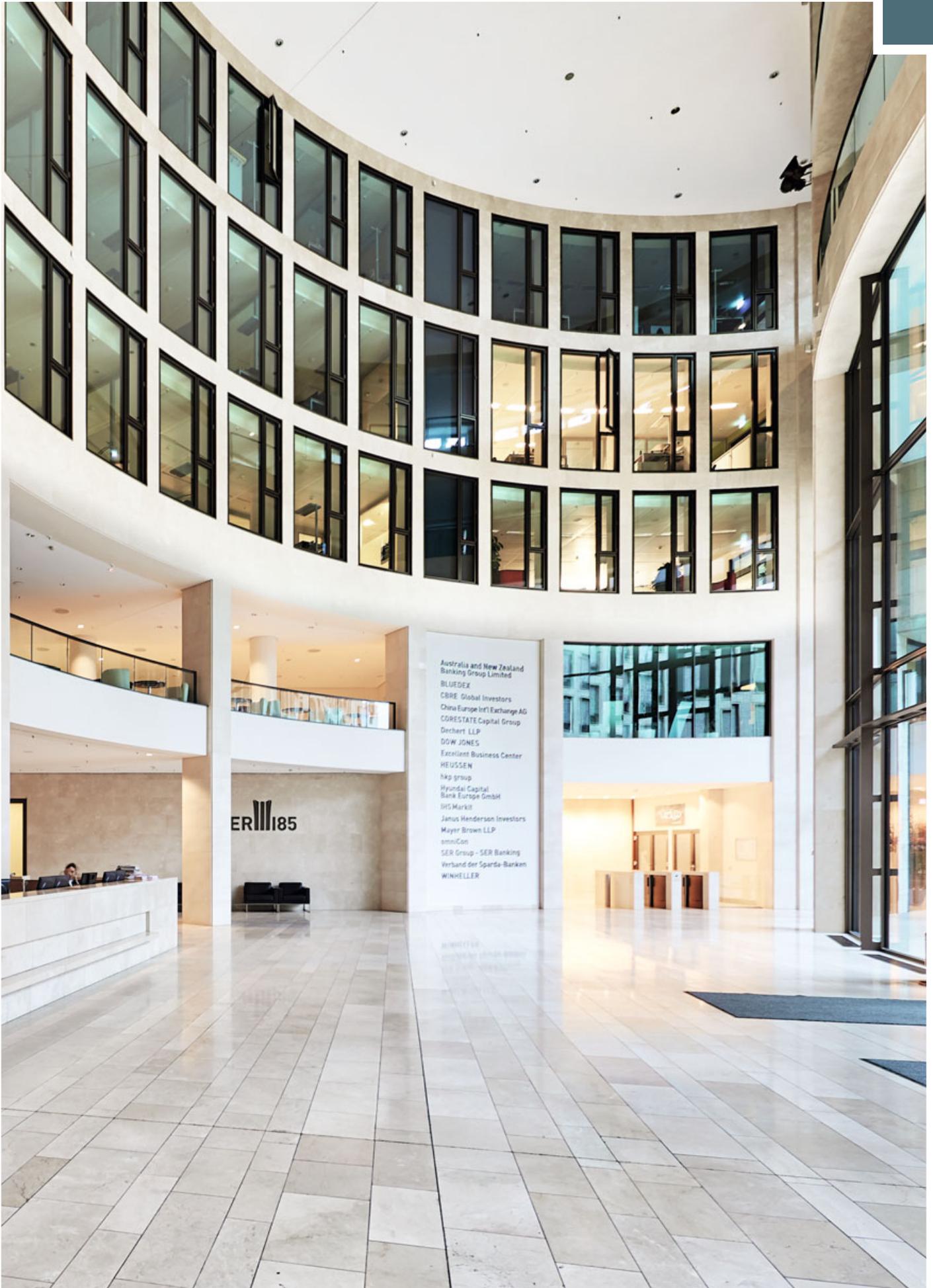
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2017 bis 31. März 2018 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2018

**KPMG Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Schobel**  
Wirtschaftsprüfer

**Bertram**  
Wirtschaftsprüfer



Frankfurt am Main, „Tower 185“

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber<sup>1)</sup>

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018 in Höhe von 0,40 EUR je Anteil erfolgt am 06.07.2018.<sup>2)</sup> Am 22.12.2017 erfolgte eine Zwischenausschüttung in Höhe von 0,60 EUR je Anteil. Aufgrund der Reform des Investmentsteuergesetzes erfolgte am 31.12.2017 eine Zwangsthesaurierung, um den Übergang in das neue Rechtssystem zu gewährleisten.

## ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

**Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig<sup>3)</sup> sind. Dem ausländischen Anleger<sup>4)</sup> 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 Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.**

## Darstellung der Rechtslage bis zum 31.12.2017

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Gegebenenfalls kann es jedoch zu einer definitiven Belastung von einer Kapitalertragsteuer i.H.v. 15 % auf deutsche Dividenden und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine kommen, wenn bestimmte Vorgaben des Einkommensteuergesetzes nicht eingehalten werden können. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens 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 ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31.12.2008 erworben wurden bzw. werden.<sup>5)</sup>

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 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 Kapital-

vermögen 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 unterliegen 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. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

## ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### **Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilien-Kapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung**

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. 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 eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens 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.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

## **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung**

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

## **Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung**

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

## **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/ Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 01.01.2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 01.01.2009 eingegangen wurden.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

## Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

## Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

## Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31.12.2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. 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 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 Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31.12.2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist nach den o. g. Regeln grundsätzlich steuerfrei, wenn die Anteile vor dem 01.01.2009 erworben worden sind. Andernfalls ist der Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o. g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

### Berechnung der Barausschüttung für die Zwischenausschüttung am 22.12.2017 beim Privatanleger

	EUR pro Anteil	EUR pro Anteil
<b>Ertragsausschüttung</b>		<b>0,6000</b>
<b>Bemessungsgrundlage<sup>1)</sup></b>	<b>0,2878</b>	
Kapitalertragsteuer 25 % <sup>2)</sup>	0,0720	
Anrechenbare Quellensteuer	0,0098	
Kapitalertragsteuer (nach Verrechnung mit anrechenbarer Quellensteuer)	0,0622	0,0622
Solidaritätszuschlag 5,5 % <sup>2)</sup>		0,0034
<b>Barausschüttung<sup>2)</sup></b>		<b>0,5344</b>

<sup>1)</sup> Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

<sup>2)</sup> Kirchensteuer wurde nicht berücksichtigt.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

## ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.<sup>6)</sup> Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern,

die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>7)</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40% (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01.01.2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01.01.2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

## In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)

Vor dem 01.03.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei.<sup>8)</sup> Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28.02.2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig.

Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60% zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

## Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

## Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

## Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei<sup>9)</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktien-gewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungs-gewinne zu 60 % zu versteuern.

Die KVG veröffentlicht den Aktiengewinn (seit 01.03.2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils. Die nachträgliche Veröffentlichung des Aktiengewinns für Körperschaften für den Zeitraum 01.03.2013 bis 30.06.2013 erfolgte auf [www.deka.de](http://www.deka.de) und im Bundesanzeiger.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeit-anteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Sondervermögens.

Zum 31.12.2017 gelten die Anteile als veräußert. Als Veräußerungspreis ist der letzte im Kalenderjahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis anzusetzen. Der Gewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig und nach den o. g. Regeln zu ermitteln; allerdings ist er erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

## STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden 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 gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

## SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

## 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 Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## GESONDERTE FESTSTELLUNG, AUSSENPRÜFUNG

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

## ZWISCHENGEWINNBESTEUERUNG

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

### Ertragsteuerliche Behandlung der Zwischenausschüttung am 22.12.2017

	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesellschaft/ Einzelunternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I+II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII+VIII KStG EUR pro Anteil
<b>Betrag der Ausschüttung je Anteil<sup>1)</sup></b>	<b>0,6769</b>	<b>0,6769</b>	<b>0,6769</b>	<b>0,6769</b>
abzüglich nicht steuerbare Kapitalrückzahlung/Substanzausschüttungen	0,2136	0,2136	0,2136	0,2136
zuzüglich ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Investmentsteuerliches Ergebnis (ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge)</b>	<b>0,4634</b>	<b>0,4634</b>	<b>0,4634</b>	<b>0,4634</b>
<b>abzüglich steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge:</b>				
– DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte <sup>2)</sup>	0,0756	0,0756	0,0756	0,0756
– Steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0413	0,0000	0,0000
– Steuerfreie Veräußerungsgewinne im Privatvermögen	0,1000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Summe steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge</b>	<b>0,1756</b>	<b>0,1169</b>	<b>0,0756</b>	<b>0,0756</b>
<b>Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge</b>	<b>0,2878</b>	<b>0,3465</b>	<b>0,3878</b>	<b>0,3878</b>
zuzüglich steuerfreier, aber kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0413	0,0000	0,0000
abzüglich steuerpflichtige, aber nicht kapitalertragsteuerpflichtige Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen	0,0000	0,1000	0,1000	0,1000
<b>Bemessungsgrundlage für die 25%ige Kapitalertragsteuer (KESt)<sup>3)</sup></b>	<b>0,2878</b>	<b>0,2878</b>	<b>0,2878</b>	<b>0,2878</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Saldo aus gezahlter und erstatteter ausländischer Quellensteuer i.H.v. 0,0769 EUR pro Anteil, die nicht auf Ebene des Investmentvermögens als Werbungskosten abgezogen wurde. Die investimentrechtliche Ausschüttung beträgt somit 0,60 EUR pro Anteil.

<sup>2)</sup> Der aus Drittländern und Veräußerungsgewinnen aus EU/EWR Ländern zufließende, auf Grund der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Ertrag unterliegt bei natürlichen Personen, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, dem Progressionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf diese Einkünfte des jeweiligen betrieblichen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Die für dieses Geschäftsjahr dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte betragen 0,0000 EUR pro Anteil.

<sup>3)</sup> Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

## Ertragsteuerliche Behandlung der Thesaurierung am 31.12.2017

	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesellschaft/ Einzelunternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I-II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII+VIII KStG EUR pro Anteil
<b>Betrag der Ausschüttung je Anteil<sup>1)</sup></b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
abzüglich nicht steuerbare Kapitalrückzahlung/Substanzausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
zuzüglich ausschüttungsgleiche Erträge	0,1860	0,1860	0,1860	0,1860
<b>Investmentsteuerliches Ergebnis (ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge)</b>	<b>0,1860</b>	<b>0,1860</b>	<b>0,1860</b>	<b>0,1860</b>
<b>abzüglich steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge:</b>				
– DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte <sup>2)</sup>	0,1608	0,1608	0,1608	0,1608
– Steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0006	0,0000	0,0000
– Steuerfreie Veräußerungsgewinne im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Summe steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge</b>	<b>0,1608</b>	<b>0,1614</b>	<b>0,1608</b>	<b>0,1608</b>
<b>Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge</b>	<b>0,0252</b>	<b>0,0246</b>	<b>0,0252</b>	<b>0,0252</b>
zuzüglich steuerfreier, aber kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0006	0,0000	0,0000
abzüglich steuerpflichtige, aber nicht kapitalertragsteuerpflichtige Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Bemessungsgrundlage für die 25%ige Kapitalertragsteuer (KESt)<sup>3)</sup></b>	<b>0,0252</b>	<b>0,0252</b>	<b>0,0252</b>	<b>0,0252</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Saldo aus gezahlter und erstatteter ausländischer Quellensteuer i.H.v. 0,0000 EUR pro Anteil, die nicht auf Ebene des Investmentvermögens als Werbungskosten abgezogen wurde. Die investimentrechtliche Ausschüttung beträgt somit 0,00 EUR pro Anteil.

<sup>2)</sup> Der aus Drittländern und Veräußerungsgewinnen aus EU/EWR Ländern zufließende, auf Grund der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Ertrag unterliegt bei natürlichen Personen, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, dem Progressionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf diese Einkünfte des jeweiligen betrieblichen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Die für dieses Geschäftsjahr dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte betragen 0,0000 EUR pro Anteil.

<sup>3)</sup> Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Erträgnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

## FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen 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. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

## TRANSPARENTE, SEMITRANSPARENTE UND INTRANSPARENTE BESTEUERUNG

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“)) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG<sup>10)</sup> fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24.12.2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben bekannt gemacht werden.<sup>11)</sup> Alternativ ist auch ein Nachweis der Besteuerungsgrundlagen durch den Anleger möglich. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,<sup>12)</sup> so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6% des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt (sog. Pauschalbesteuerung).<sup>13)</sup> Allerdings kann eine Pauschalbesteuerung durch Nachweise der Anleger vermieden werden. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.<sup>14)</sup>

## 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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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 übermittelt 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

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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.

## Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

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

Die Anzahl der Anteile, die zum 01. Januar eines Jahres 1 % des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

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.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

## 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 in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. 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.

## 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.

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 unterliegen 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.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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“).

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 Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristigen 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 Kalenderjahrs 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 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

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 im Kalenderjahr 2018 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.

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 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 Kapitalvermögen 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. 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.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht.

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 Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs 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 Kalenderjahrs 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 im Kalenderjahr 2018 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.

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

## Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen 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 Abgabenordnung<sup>15)</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

## 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. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

## 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.

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen 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,<sup>16)</sup> ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

## 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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21.12.2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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).

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 weiterleitet. 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 weiterleitet.

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2018 mindestens 1.399.451 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.

# Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

## 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 0,0474 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.

## 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.**

- <sup>1)</sup> Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.
- <sup>2)</sup> Endausschüttung am 06.07.2018 mit Beschlussfassung vom 18.06.2018.
- <sup>3)</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.
- <sup>4)</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.
- <sup>5)</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01.01.2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.
- <sup>6)</sup> Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.
- <sup>7)</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht-abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
- <sup>8)</sup> 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht-abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig.
- <sup>9)</sup> 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht-abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
- <sup>10)</sup> § 22 Abs. 2 InvStG.
- <sup>11)</sup> § 5 Abs. 1 InvStG.
- <sup>12)</sup> § 10 InvStG.
- <sup>13)</sup> § 6 InvStG.
- <sup>14)</sup> § 18 bzw. § 19 InvStG.
- <sup>15)</sup> § 37 Abs. 2 AO.
- <sup>16)</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

# Besteuerungsgrundlagen

## § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG für die Zwischenausschüttung am 22. Dezember 2017

### Steuerliche Behandlung (Zwischenausschüttung)

Sondervermögen der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	WestInvest InterSelect
ISIN / WKN	DE0009801423 / 980142
Tag des Ausschüttungsbeschlusses	11.12.2017
Besteuerungsgrundlagen für den Zeitraum 01.04.2017 bis 31.10.2017	Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 01.04. bis 31.12.2017
Tag der Ausschüttung (Zwischenausschüttung)	22.12.2017
Umlaufende Anteilscheine zum Stichtag 31.10.2017	138.745.180

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesell- schaft / Einzel- unternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil
Ausschüttung	0,6000	0,6000	0,6000	0,6000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0869	0,0869	0,0869	0,0869
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0100	0,0100	0,0100	0,0100
<b>1 a) Betrag der Ausschüttung</b>	<b>0,6769</b>	<b>0,6769</b>	<b>0,6769</b>	<b>0,6769</b>
1 a) aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,2136	0,2136	0,2136	0,2136
davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,2136	0,2136	0,2136	0,2136
2 Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,4634	0,4634	0,4634	0,4634
<b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>	<b>0,4634</b>	<b>0,4634</b>	<b>0,4634</b>	<b>0,4634</b>
<b>1 c) im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene</b>				
1 c) aa) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	-	0,1033	-	-
1 c) bb) Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000	-
1 c) cc) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0406	0,0406	0,0406
1 c) dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,1000	-	-	-
1 c) ee) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c) ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,0756	0,0756	0,0756	0,0756
1 c) hh) in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	-	0,0756	-	-
1 c) ii) ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländischen Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0393	0,0393	0,0393	0,0393
1 c) jj) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 c) kk) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) ll) in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

## Steuerliche Behandlung (Zwischenausschüttung)

	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesell- schaft/ Einzel- unternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil
<b>1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>	<b>0,2878</b>	<b>0,2878</b>	<b>0,2878</b>	<b>0,2878</b>
1 d) aa) i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,1656	0,1656	0,1656	0,1656
1 d) bb) i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,1222	0,1222	0,1222	0,1222
davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,1222	0,1222	0,1222	0,1222
1 d) cc) i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,1033	0,1033	0,1033	0,1033
1 e) (weggefallen)				
<b>1 f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>				
1 f) aa) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde <sup>1)</sup>	0,0098	0,0110	0,0110	0,0110
1 f) bb) in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) cc) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd) in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) ee) der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff) in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
<b>1 g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	<b>0,3141</b>	<b>0,3141</b>	<b>0,3141</b>	<b>0,3141</b>
<b>1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>	<b>0,0769</b>	<b>0,0769</b>	<b>0,0769</b>	<b>0,0769</b>
1 i) (entfallen)				
Zusatz durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

<sup>1)</sup> Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

EStG = Einkommensteuergesetz  
KESt = Kapitalertragsteuer

DBA = Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung  
KStG = Körperschaftsteuergesetz

InvStG = Investmentsteuergesetz

# Besteuerungsgrundlagen

## § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG für die Thesaurierung am 31. Dezember 2017

### Steuerliche Behandlung (Thesaurierung)

Sondervermögen der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	WestInvest InterSelect
ISIN / WKN	DE0009801423 / 980142
Besteuerungsgrundlagen für den Zeitraum 01.11. bis 31.12.2017	Steuerliches Rumpfgeschäftsjahr vom 01.04.2017 bis 31.12.2017
Thesaurierung am	31.12.2017
Umlaufende Anteilscheine zum 31.12.2017	139.945.075

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesellschaft / Einzelunternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil
Ausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>1 a) Betrag der Ausschüttung</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
1 a) aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 a) bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2 Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,1860	0,1860	0,1860	0,1860
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Summe der beim Anleger zufließenden Erträge</b>	<b>0,1860</b>	<b>0,1860</b>	<b>0,1860</b>	<b>0,1860</b>
<b>1 c) im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene</b>				
1 c) aa) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 1 InvStG i. V. m. § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG	-	0,0014	-	-
1 c) bb) Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 2 S. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	-	0,0000	0,0000	-
1 c) cc) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG (Zinsschranke)	-	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) ee) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG sind	0,0000	0,0000	0,0000	-
1 c) ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-	-
1 c) gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG, für die die Bundesrepublik Deutschland aufgrund eines DBA auf die Ausübung des Besteuerungsrechts verzichtet hat	0,1608	0,1608	0,1608	0,1608
1 c) hh) in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	-	0,1608	-	-
1 c) ii) ausländische Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, auf die tatsächlich ausländische Quellensteuer einbehalten wurde oder als einbehalten gilt, sofern die ausländischen Quellensteuern nicht nach § 4 Abs. 4 InvStG als Werbungskosten abgezogen wurden	0,0007	0,0007	0,0007	0,0007
1 c) jj) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0007	0,0000	-
1 c) kk) in 1 c) ii) enthaltene Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 c) ll) in 1 c) kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

## Steuerliche Behandlung (Thesaurierung)

	Privatanleger EUR pro Anteil	Personengesell- schaft/ Einzel- unternehmen EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b I + II KStG EUR pro Anteil	Körperschaft § 8b VII + VIII KStG EUR pro Anteil
<b>1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung</b>	<b>0,0252</b>	<b>0,0252</b>	<b>0,0252</b>	<b>0,0252</b>
1 d) aa) i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,0014	0,0014	0,0014	0,0014
1 d) bb) i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,0238	0,0238	0,0238	0,0238
davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,0238	0,0238	0,0238	0,0238
1 d) cc) i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0014	0,0014	0,0014	0,0014
1 e) (weggefallen)				
<b>1 f) den Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und</b>				
1 f) aa) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) bb) in 1 f) aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) cc) der nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) dd) in 1 f) cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
1 f) ee) der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG i. V. m. diesem Abkommen fiktiv anrechenbar ist <sup>1)</sup>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 f) ff) in 1 f) ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG i. V. m. § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	-	0,0000	0,0000	-
<b>1 g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung</b>	<b>0,0857</b>	<b>0,0857</b>	<b>0,0857</b>	<b>0,0857</b>
<b>1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres</b>	<b>0,0356</b>	<b>0,0356</b>	<b>0,0356</b>	<b>0,0356</b>
1 i) (entfallen)				
Zusatz durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

<sup>1)</sup> Der Ausweis der ausländischen anrechenbaren (fiktiven) Quellensteuer erfolgt beim Privatanleger unter Beachtung der Höchstbetragsberechnung.

EStG = Einkommensteuergesetz  
KESt = Kapitalertragsteuer

DBA = Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung  
KStG = Körperschaftsteuergesetz

InvStG = Investmentsteuergesetz

# Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)

## **Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 in Verbindung mit Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 bis 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Erstellung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF WestInvest InterSelect (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 01. April 2017 bis 31. Dezember 2017.**

An die **WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH**  
(nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf Grundlage der übermittelten Daten für den oben genannten Investmentfonds für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen. Die Bescheinigung hat zudem eine Aussage darüber zu enthalten, ob sich Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Buchführung/den Aufzeichnungen und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für den oben genannten Investmentfonds die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Dabei erfolgt die Ermittlung der zum 31. Dezember 2017 zuzurechnenden ausschüttungsgleichen Erträge sowie der anderen steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 InvStG durch eine Hochrechnung in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß Tz. 13 des BMF-Schreibens vom 8. November 2017 (IV C 1-S 1980-1/16/10010:010). Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags. Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG auswirken können, sind nach § 5 Abs. 1a Satz 3 InvStG nicht vorzunehmen. Im Hinblick auf Anhaltspunkte für den Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Steuerrechts, die sich auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, haben wir besondere Ermittlungen nur im Hinblick auf Vorgänge des laufenden Jahres vorgenommen.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 S. 1

Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung oder insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In die Ermittlung sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Bei der Ausstellung der Bescheinigung haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 S. 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, sowie deren Zusammenspiel Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 AO ergeben.

Frankfurt am Main, den 02.01.2018

**KPMG Aktiengesellschaft**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

**Marco Müth**  
Steuerberater

**ppa. Marion Lattmann**  
Rechtsanwältin  
Steuerberaterin



Port de Sóller, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“

# Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick

<b>WPK-Nr./ISIN:</b>	980 142/DE0009801423
<b>Fondsauflegung:</b>	02. Oktober 2000
<b>Erwerb und Veräußerung von WestInvest InterSelect-Anteilen:</b>	Durch Sparkassen und Landesbanken/Girozentralen sowie durch Vermittlung anderer Kreditinstitute
<b>Ausgabeaufschlag:</b>	Lt. Anlagebedingungen bis zu 5,5 %; derzeit 5,26 %
<b>Kostenersatz von Aufwendungen gemäß § 12 der Besonderen Anlagebedingungen:</b>	
– 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 %
<b>Stückelung der Anteile:</b>	Globalurkunde
<b>Ertragsausschüttung:</b>	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.
<b>Wiederanlage der Ertragsausschüttung:</b>	Im DekaBank Depot automatische Wiederanlage zum Rücknahmepreis, also spesenfrei
<b>Geschäftsjahr des Sondervermögens:</b>	01. April eines Jahres bis 31. März des Folgejahres
<b>Berichterstattung:</b>	
– 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
<b>Börsennotierung:</b>	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: 31.12.2017)

gezeichnet  
und eingezahlt: 6,0 Mio. EUR

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

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

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

Hartmut Wallis, Mitglied  
Bankvorstand i. R., Zornheim  
(Hauptsitz ist unterstrichen)

## Niederlassungen

### Belgien:

Avenue Louise 149, 12<sup>e</sup> étage  
1050 Brüssel  
N° 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

Florian Dominik Dietrich (bis 30.06.2017)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Riedstadt

Bernd Fischer-Werth (seit 01.07.2017)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Wiesbaden

Clemens Gehri  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Kaufbeuren

Dr. Helge Ludwig  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Augsburg

Hartmut Nuxoll (bis 30.06.2017)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Düsseldorf

Peter Roßbach (seit 01.07.2017)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Thorsten Schröder (seit 01.07.2017)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

## Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

Delfs & Partner mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Hamburg

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft;  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

## Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann (bis 31.01.2018)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Timo Bärwolf  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Stefan Bröner  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Birger Ehrenberg  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Tobias Gilich  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Karsten Hering (bis 31.01.2018)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Karsten Jungk  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Florian Lehn  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Christoph Pölsterl (seit 01.02.2018)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Hendrik Rabbel (seit 01.02.2018)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Braunschweig

Martin von Rönne  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Prof. Michael Sohni  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Darmstadt

Manfred Sterlepper  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Stephan Zehnter  
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: 31.12.2017)

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

Eigenmittel der Deka-Gruppe \*\* nach  
CRR/CRD IV (mit Übergangsregelung) 5.492,0 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

(Stand: Juni 2018)

\*\*\* Angaben in Klammern: Jahr der Fondsauflage

\* 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 2016 (S. 160/161).



**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](http://www.deka.de/immobilien)