

Jahresbericht
zum 31. März 2017.
WestInvest InterSelect

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments

Hinweise

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

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

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

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

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

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende Juni 2018. Nach dem 30. September 2017 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,

für solide Geldanlagen gibt es keine Rendite mehr? Es gibt sie: Mit Offenen Immobilienfonds sind derzeit zwischen zwei bis drei Prozent erzielbar.

Das ist nur ein Grund, warum der Anlageklasse nun schon seit Jahren viel neues Geld anvertraut wird. Weitere Gründe sind, dass sich die Produkte mit diesem Geschäftsmodell nachhaltig bewährt und durch regulatorische Maßnahmen (Mindesthalte- und Kündigungsfristen) noch an zusätzlicher Stabilität gewonnen haben. Hinzu kommen unsere eigenen Managementprinzipien, wie die selbstbegrenzte Annahme neuer Investitionsgelder, die eine sehr hohe Qualität sichern.

Doch der Erfolg der vergangenen Jahre ist begleitet von einem zunehmend äußerst anspruchsvollen Umfeld. So sind die weltweiten An- und Verkaufsprozesse von großen gewerblichen Immobilien und deren Verwaltung im Portfolio an sich schon hochkomplex. Eingebettet sind sie in eine Zeit, die global geprägt ist u. A. von hoher politischer Unsicherheit, Niedrigstzinsen, Regulierungswellen und hochpreisigen Immobilien mit einem starken Bieterwettbewerb um die besten Objekte. Kurz gesagt: Lukrative Investments sind harte Arbeit. Die dahinter stehenden Prozesse sind grundsätzlich aufwendig, sie sind zunehmend aber auch für uns als vergleichsweise großem Marktteilnehmer nicht um jeden Preis von Erfolg gekrönt. Eher verzichten wir auf Neugeschäft, als das Risiko größerer Fehlinvestitionen einzugehen.

Gesuchte Objekte sind zudem sehr begrenzt und der Wettbewerb auf den Immobilienmärkten intensiv. Dennoch werden wir fündig – in ausgesuchten internationalen Märkten, mit akribischer Vorbereitung und Prüfung, mit dem Einsatz unserer professionellen Fachkompetenz und einer Vielzahl unserer Mitarbeiter. Knapp sieben Milliarden Euro sind den Offenen Immobilienfonds im Jahr 2016 laut Fondsverband BVI trotz Begrenzungen zugeflossen und 2017 lässt erneut ein sehr gutes Jahr erwarten. Unser eigener Nettovertrieb für das Geschäftsfeld der Deka Immobilien lag bei 2,5 Mrd. Euro im vergangenen Jahr. 4,3 Mrd. Euro haben wir insgesamt an Transaktionen verzeichnet.

„Schnäppchen“ gibt es am Immobilienmarkt auch im globalen Maßstab schon lange nicht mehr. Entsprechend wird auf hohem Preisniveau gekauft, die Anfangsrenditen sind niedrig. Die Fonds nutzen zudem die aktuelle Phase auch, um Immobilien zu verkaufen. Was auf den ersten Blick widersinnig erscheint, weil der Anlagedruck, der durch die hohen Mittelzuflüsse besteht, dadurch noch verstärkt wird, ist auf den zweiten Blick sinnvoll. Objekte, die sich in schwächeren Marktphasen vielleicht eher schwer verkaufen ließen, können nun veräußert werden. Diese Portfoliobereinigung ist meistens auch noch mit Gewinnen für den Anleger verbunden.



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

Insgesamt ist jede Immobilieninvestition ein individuelles Zusammenspiel aus erwarteter Rendite, kalkuliertem Risiko und den wahrscheinlichen Auswirkungen für das Portfolio. Durch die internationale Diversifizierung der Investments und die Berücksichtigung der Immobilienzyklen gelingt es uns auch in schwierigen Zeiten erfolgreiche Transaktionen abzuschließen. Zunehmend sind wir auch bereit, bei Neuankäufen in kalkulierbarem Maße Potenziale in Kauf zu nehmen. Voraussetzung ist, dass sich dies in einem Preisnachlass für die Objekte niederschlägt und die Wahrscheinlichkeit sehr hoch ist, die Gebäude zu einer Spitzenimmobilie weiterzuentwickeln. So akzeptieren wir beispielsweise kleine Leerstände und Umbaubedarf.

Ein weiterer Faktor, der die eigentlich höhere Immobilienrendite belastet, ist die Liquidität der Fonds. Mehr als ein Fünftel ist es bei den meisten Portfolios, wie eine Auswertung des Analysehauses Scope zeigt. Es bedeutet, dass dieser Teil des Fondsvermögens derzeit fast keine Zinserträge mehr erwirtschaftet. Auch deshalb ist eine Kontingentierung für die Fonds wichtig: so viel Immobilieninvestment wie möglich und so viel Liquidität wie nötig.

Das Geschäftsfeld Immobilien der Deka-Gruppe hat 2016 seine gute Position unter den führenden Marktteilnehmern dieser Anlageklasse bestätigt. Auf rund 32,5 Mrd. EUR sind die Total Assets bis Ende 2016 angewachsen, mit einem Marktanteil an den Fondsvermögen gemäß Fondsverband BVI von ca. 30,3 %. Wir sind in 26 Ländern aktiv und damit sehr international diversifiziert.

Der WestInvest InterSelect hat mit seinen Renditen der vergangenen Fondsgeschäftsjahre bewiesen, dass der Fonds in diesem höchst anspruchsvollen Marktumfeld eine solide Performance erreicht.

Steuerlich wird es ab 2018 für Offene Immobilienfonds eine Veränderung geben. Durch die Investmentsteuerreform ist vorgesehen, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert 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. Über die wesentlichen Änderungen werden wir Sie im Verlauf des Jahres 2017 informieren.

Nach unserer Einschätzung werden die Preise für europäische Spitzenimmobilien 2017 auf hohem Niveau bleiben – auch, weil die Europäische Zentralbank durch ihre Politik den Konkurrenzkampf um die besten Immobilien anheizt. Wir stehen weiter vor der anspruchsvollen Aufgabe, die Nettomittelzuflüsse von Ihnen, unseren Anlegern, vernünftig und gewinnbringend zu investieren, ohne die konservative Ausrichtung der Fonds grundsätzlich aufzugeben.

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 Anteilswerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Kennzahlen WestInvest InterSelect

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	6.310,0 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	6.062,1 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	4.949,5 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ¹⁾	1.112,6 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	97
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾	10
Vermietungsquote 31.03.2017	89,1 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	89,9 %
Fremdkapitalquote	17,4 %
Ankäufe (Anzahl) ³⁾	4
Verkäufe (Anzahl) ³⁾	5
Netto-Mittelzufluss ⁴⁾	639,7 Mio. EUR
Ausschüttung am 08. Juli 2016 für das Geschäftsjahr 2015/2016	125,2 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil	1,00 EUR
Anlageerfolg 01. April 2016 bis 31. März 2017 ⁵⁾	2,0 %
Anlageerfolg seit Fondsaufgabe am 02. Oktober 2000 ⁵⁾	81,5 %
Rücknahmepreis	46,45 EUR
Ausgabepreis	48,89 EUR

¹⁾ 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.

²⁾ 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 78).

³⁾ Siehe hierzu Seiten 80 bis 81: „Verzeichnis der An- und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2017“.

⁴⁾ Inklusiv Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i.H.v. 23.889.749 EUR.

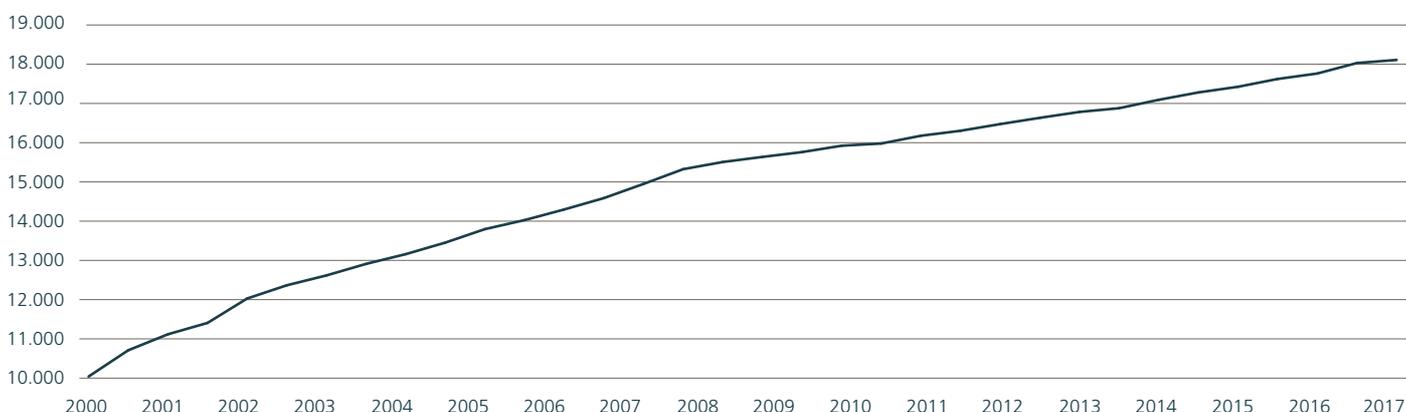
⁵⁾ Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 02.10.2000: 10.000 EUR
Bestand zum 31.03.2017: 18.149 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 81,5 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,7 %

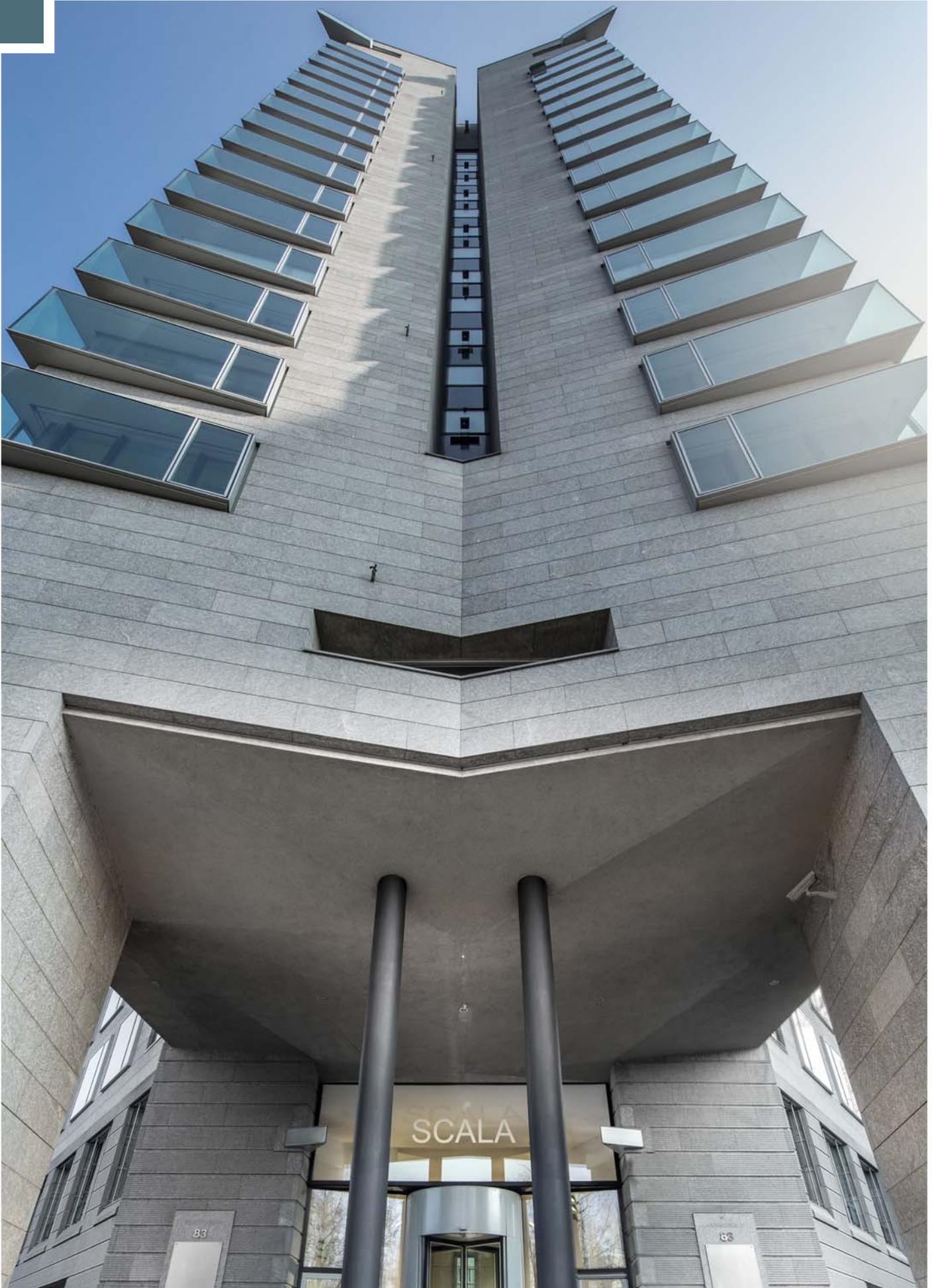
Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,0 %
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 1,9 %



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

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

Stand: 31. März 2017



Frankfurt am Main, „Scala“

Inhalt

Kennzahlen WestInvest InterSelect	5	Vermögensaufstellung zum 31. März 2017	
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Erläuterungen	83
Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect	8	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2016 bis 31. März 2017	85
Konjunkturelle Situation	8	Verwendungsrechnung zum 31. März 2017	87
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	88
Fondsstruktur	11	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	90
Anlagetätigkeit	12	Angaben nach der Derivateverordnung	90
Bestands- und Projektentwicklungen	16	Sonstige Angaben	90
Vermietungssituation	16	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	90
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	17	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	93
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	19	Angaben zur Mitarbeitervergütung	94
Risikoprofil	20	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	94
Weitere Ereignisse im und nach dem Berichtszeitraum	21	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	95
Fazit und Ausblick	22	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	95
Übersicht Vermietung zum 31. März 2017	24	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	97
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	28	Vermerk des Abschlussprüfers	98
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	32	Steuerliche Hinweise für Anteilshaber	100
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	32	Besteuerungsgrundlagen § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG für die Endausschüttung per 31. März 2017	117
Entwicklung des Fondsvermögens	34	Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)	119
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	35	Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick	121
Entwicklung des WestInvest InterSelect	36	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	123
Vermögensübersicht zum 31. März 2017	37		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	39		
Vermögensaufstellung zum 31. März 2017 Teil I: Immobilienverzeichnis	42		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2017	80		
Vermögensaufstellung zum 31. März 2017 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	82		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect informiert Sie über die Entwicklung im Fondsgeschäftsjahr 2016/2017.

Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect

Das Fondsvermögen des WestInvest InterSelect lag zum Stichtag des Geschäftsjahres am 31.03.2017 bei 6.310,0 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen war unter Einbeziehung der Objekte in den Immobilien-Gesellschaften mit 6.062,1 Mio. EUR bewertet. Der Wert der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften belief sich auf 948,3 Mio. EUR. Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr einen Nettomittelzufluss von 639,7 Mio. EUR. Zum 31.03.2017 lag der Anteilwert des WestInvest InterSelect bei 46,45 EUR. Der Fonds erreichte im Geschäftsjahr eine Wertsteigerung von 2,0 %*. Am 08.07.2016 erfolgte die Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR je Anteil für das Geschäftsjahr 2015/2016.

Ausschüttung

Am 07.07.2017 werden den Anlegern 1,00 EUR (Vorjahr: 1,00 EUR) pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilspreis um den Betrag der Ausschüttung.

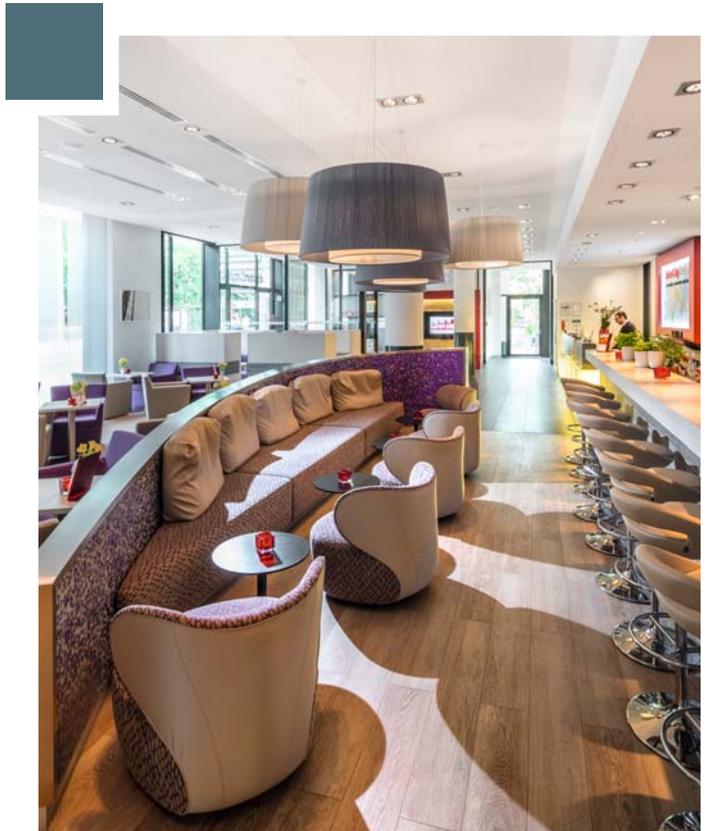
Von dieser Ausschüttung ist bei Anlegern, die ihre Anteile im Privatvermögen halten, ein Betrag in Höhe von 0,5468 EUR steuerfrei bzw. nicht steuerbar. Zusätzlich sind für diese Anleger 0,0225 EUR ausländische Quellensteuer anrechenbar, die bereits vom Fonds gezahlt wurden.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den Steuerlichen Hinweisen und den Besteuerungsgrundlagen für Anleger auf den Seiten 100 bis 120, die separat testiert werden.

Konjunkturelle Situation

Nach dem Ende der Rezessionen in Russland und Brasilien dürfte die Wachstumsdynamik der Schwellenländer 2017 und 2018 wieder höher ausfallen. Die Industrieländer dagegen sollten in diesem Zeitraum nahezu unverändert moderat wachsen. Aggregiert rechnet die DekaBank mit einem globalen Wirtschaftswachstum im Bereich von 3,5 %. Profitierte die Weltwirtschaft im vergangenen Aufschwung noch von positiven Globalisierungseffekten, könnte die stärkere Neigung in den Industrieländern zum Aufbau neuer Handelsschranken zu einer gebremsten Welt-handelsaktivität und damit zu weniger Wachstum führen.

Gegenüber US-Präsident Trump reagieren die Märkte inzwischen in vielerlei Hinsicht moderater. Denn die Durchsetzung von Ein-



Hamburg, St. Petersburger Straße 1

wanderungsbeschränkungen, der Abschaffung von Obamacare, der Einführung von Strafzöllen oder einer Importsteuer sowie einer großen Steuerreform geht nicht so rasch wie von der US-Regierung gewünscht. Die Fed ist unter den großen Zentralbanken die einzige, die aktiv geldpolitisch strafft, was eine starke Aufwertung des US-Dollars begünstigt und hierdurch die wirtschaftliche Dynamik bremsen kann. Das US-Wirtschaftswachstum dürfte mit 2,4 % in 2017 und 2,1 % in 2018 moderat ausfallen.

Die europäische Wirtschaft ist gut ins Jahr 2017 gestartet. Die wichtigsten Stimmungsindikatoren für die Europäische Währungsunion (EWU) erreichten im ersten Quartal 2017 den höchsten Stand seit fast sechs Jahren. Dabei hat die gute Stimmung eine breite Basis in der EWU. Sie ist länder- und branchenübergreifend zu konstatieren, und sie gilt auch für die Konsumenten. Der Ausgang der niederländischen Parlamentswahlen, bei denen die EU-Kritiker in Schach gehalten wurden, und die immer offen-

* 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.

sichtlicher werdenden Probleme des neuen US-Präsidenten Donald Trump, seine teilweise für Euroland ungünstigen Pläne politisch umzusetzen, dürften einen Beitrag zur Stimmungverbesserung geliefert haben. Für Euroland rechnet die DekaBank 2017 und 2018 mit einem BIP-Zuwachs von 1,9 bzw. 1,6%. Die Europäische Zentralbank (EZB) wird trotz gestiegener Inflationsraten erst gegen Ende 2018 ihr Wertpapierkaufprogramm beenden, bevor Zinsanhebungen auf der Agenda stehen.

Der deutsche Konjunkturmotor läuft nicht auf Hochtouren, aber immerhin doch überdurchschnittlich schnell. Anders als noch im vergangenen Jahrzehnt ist der private Konsum hierbei eine wesentliche Stütze. Der stetige Beschäftigungsaufbau und die ordentlichen Lohnzuwächse lassen die Einkommen weiter anziehen. Zwar nagt die aufkommende, aber unter Kontrolle bleibende Inflation an diesen Zuwächsen, doch unterm Strich bleibt für die Konsumenten genug übrig. Die Exporte dürften im Prognosezeitraum dank stärkerem globalen Rückenwind an Fahrt aufnehmen. Die DekaBank rechnet für 2017/18 mit einem BIP-Wachstum von jeweils 1,6%.

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Vermietungsmärkte Europa

Die Konjunkturbelebung in Europa begünstigte auch zum Jahresauftakt 2017 die Flächennachfrage an den Büromärkten. Darüber

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	330	↗	13,4
Brüssel	230	↗	9,0
London West End	1.338	↘	6,8
Madrid	342	↗	10,7
Mailand	470	↗	15,2
Paris (CBD)*	760	↗	3,8

* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2017

hinaus wirkte sich die überwiegend geringe Bautätigkeit positiv auf den Leerstandsabbau aus. Dies gilt vor allem für Amsterdam, Barcelona, Budapest sowie Dublin. In Central London verzeichnete der Leerstand wegen der regen Bautätigkeit zwar einen Anstieg, die Nachfrage in der britischen Hauptstadt erwies sich nach dem Brexit-Votum jedoch als vergleichsweise robust. Angesichts einer im langfristigen Vergleich sehr niedrigen Leerstandsquote ergab sich in Stockholm ein weiterer Mietanstieg ebenso wie in den beiden spanischen Metropolen Barcelona und Madrid. Die massive Angebotsausweitung führte in der



Kaunas, „Akropolis Kaunas“

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	27,5	↗	4,0
Düsseldorf	24,5	↗	7,7
Frankfurt a.M.	36,5	↗	10,6
Hamburg	25,5	↗	6,2
München	35,5	↗	3,5

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2017

polnischen Hauptstadt Warschau hingegen zu einem anhaltenden Mietrückgang.

Vermietungsmarkt Deutschland

Die deutschen Büromietmärkte verzeichneten 2016 dank der guten Konjunktur erneut eine hohe Nachfrage, die das Niveau des Vorjahres um ein knappes Zehntel übertraf. Diese Entwicklung setzte sich im ersten Quartal 2017 fort. Im Vorjahresvergleich erhöhte sich der Flächenumsatz um 7 %. Hamburg und München registrierten jeweils einen kräftigen Anstieg der Nachfrage zwischen 40 und 50 %, in Stuttgart betrug der Zuwachs knapp 20 %. Der Leerstand hat sich an allen Top-Standorten weiter deutlich reduziert. Demgegenüber hat das Neubauvolumen bisher noch nicht nennenswert angezogen. Im ersten Quartal registrierte nur Berlin einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete um knapp 4 %, was auf Jahressicht einem Mietwachstum von fast 15 % entsprach. An den übrigen Top-Standorten blieben die Mieten unverändert.

In den innerstädtischen Top-Lagen des Einzelhandels verzeichneten vor allem kleine und mittlere Flächen eine stabile Nachfrage einheimischer und ausländischer Filialisten. Neben klassischen Anbietern aus der Textilbranche spielt die Systemgastronomie eine immer größere Rolle. Die Spitzenmieten blieben überwiegend stabil.

Investmentmärkte Europa

Das Investmentvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt in Europa belief sich 2016 auf gut 250 Mrd. EUR und blieb damit 10 % unter dem Vorjahreswert. Im Vereinigten Königreich fiel der Rückgang mit 36 % deutlich stärker aus. Umsatzzuwächse registrierten u. a. Schweden, die Niederlande und Osteuropa. Prag, Mailand und Luxemburg verzeichneten die stärksten Renditerückgänge. Anstiege aufgrund des Brexit-Votums betrafen sowohl die Londoner Teilmärkte als auch die Regionalmärkte in Großbritannien. Im ersten Quartal 2017 erreichte das Investmentvolumen knapp 54 Mrd. EUR und damit fast genau so viel wie im Vergleichsquarter des Vorjahres.

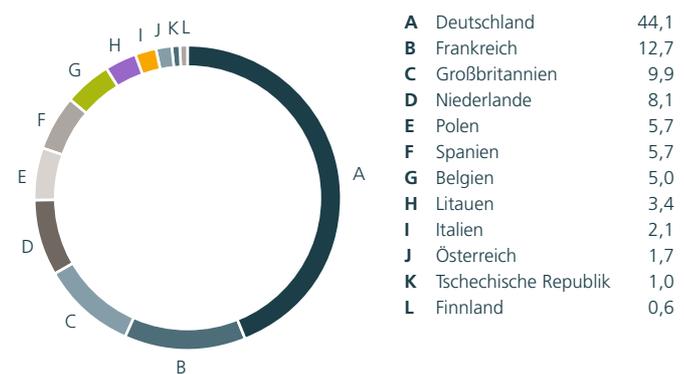
Geografische Verteilung der Immobilien*

	Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:		97	6.062,1	100,0
davon Deutschland		51	2.671,1	44,1
	Berlin	3	232,0	3,8
	Hamburg	6	251,3	4,1
	München	6	355,0	5,9
	Rhein-Main	9	578,8	9,5
	Rhein-Ruhr	18	884,3	14,6
	Stuttgart	3	202,5	3,3
	Sonstige	6	167,4	2,8
davon Europa (ohne Deutschland)		46	3.391,0	55,9
	Frankreich	7	769,3	12,7
	Großbritannien	3	600,2	9,9
	Niederlande	14	491,3	8,1
	Polen	5	348,4	5,7
	Spanien	4	347,4	5,7
	Belgien	6	301,8	5,0
	Litauen	1	204,2	3,4
	Italien	3	129,3	2,1
	Österreich	1	103,6	1,7
	Tschechische Republik	1	59,1	1,0
	Finnland	1	36,4	0,6

* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten.

Geografische Verteilung der Immobilien*

in % der Verkehrswerte



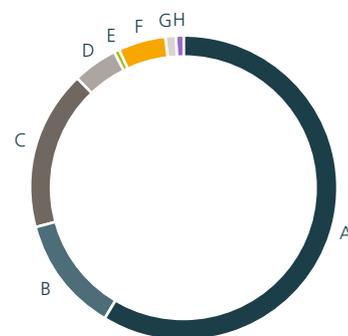
* Inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten.

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



A	Büro/Praxis	56,2 %	E	Wohnen	0,4 %
B	Hotel	11,9 %	F	Freizeit	2,3 %
C	Handel	12,8 %	G	Sonstige	1,1 %
D	Lager/Hallen	15,3 %			

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag*



A	Büro/Praxis	58,9 %	F	Wohnen	0,4 %
B	Hotel	12,2 %	G	Stellplätze (Kfz)	5,1 %
C	Handel	16,8 %	H	Freizeit	0,9 %
D	Lager/Hallen	4,8 %	E	Sonstige	0,8 %

* Ohne im Bau befindliche Objekte.

Investmentmärkte Deutschland

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien summierte sich 2016 auf knapp 53 Mrd. EUR und lag damit nur 4 % unter dem Vorjahreswert. Büroimmobilien erreichten einen Umsatzanteil von 45 %, Handelsimmobilien von 23 %. Hotel- und Logistikimmobilien erzielten mit jeweils 9 % bzw. fast 5 Mrd. EUR Rekordumsätze. Die A-Städte vereinten 56 % des gesamten Investmentvolumens auf sich, wobei Frankfurt am Main mit über 7 Mrd. EUR an der Spitze lag, gefolgt von München mit 6,5 Mrd. EUR. Bei den Spitzenrenditen gab es erneut deutliche Rückgänge. Im ersten Quartal 2017 belief sich das Transaktionsvolumen auf knapp 13 Mrd. EUR und übertraf den Vorjahreswert um 60 %.

Fondsstruktur

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen

Die Objekte des Portfolios im WestInvest InterSelect befinden sich zum Stichtag zu etwa 44 % in Deutschland und zu ca. 56 % im europäischen Ausland. Der Fonds ist unverändert europäisch ausgerichtet und verfügt über einen starken Deutschlandanteil. Im Ausland bildet Frankreich einen Schwerpunkt (12,7 %), gefolgt von Großbritannien (9,9 %). Die Länderaufteilung weist insgesamt eine breite Mischung auf, die weiterhin gezielt ergänzt wird.

Nutzungsarten der Fondsimmobilen

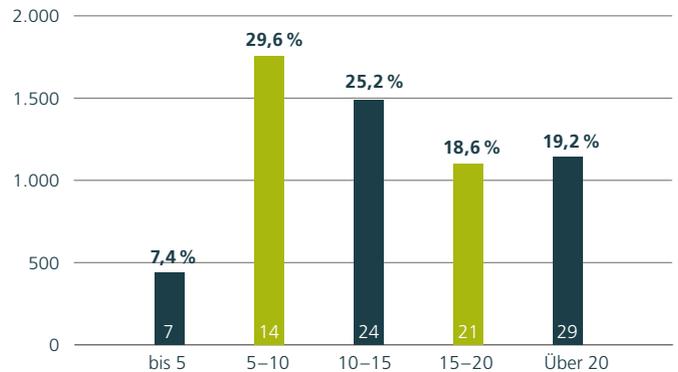
Die Fokussierung auf Bürogebäude mit derzeit rund 59 %, gemessen an den Jahres-Mieterträgen, soll durch Investitionen im Einzelhandels-, Hotel- und Logistiksektor reduziert werden, die als Nutzungssegmente an den nachfolgenden Stellen in der Struktur stehen.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen

Etwa 37 % der Fondsimmobilen haben ein Gebäudealter von bis zu zehn Jahren. Das Portfolio des WestInvest InterSelect

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.

weist insgesamt eine ausgewogene Struktur der Altersklassen auf. Bausubstanz 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 Fondsimmobilen

Bei den Größenklassen des Sondervermögens liegen die Schwerpunkte in den Bereichen zwischen 25 und 50 Mio. EUR (rund 14,6 % gemessen an den Verkehrswerten), zwischen 50 und 100 Mio. EUR (22,4 %) sowie 21,6 % in der Klasse zwischen 100 und 150 Mio. EUR sowie 35,5 % bei großvolumigen Immo-

bilien über 150 Mio. EUR. Auch hier ist eine gute Diversifizierung gegeben. Tendenziell wird es zu einer weiteren Reduzierung von Objekten unter 25 Mio. EUR kommen.

Anlagetätigkeit

Ankäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

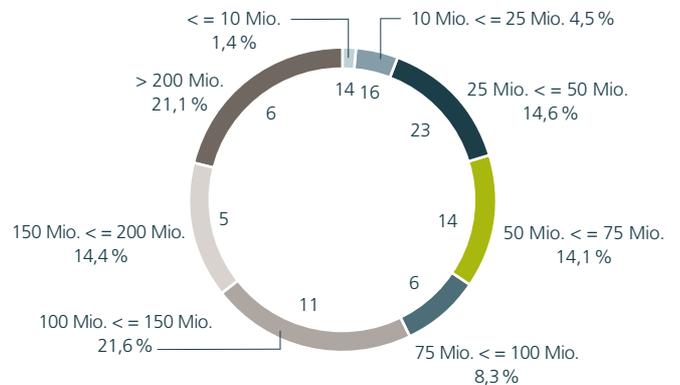
Im Mai 2016 wurde das 4-Sterne InterCityHotel in Hamburg, St. Petersburger Straße 1, erworben. Bei dieser Transaktion für den WestInvest InterSelect handelt es sich um ein Ende 2014 fertiggestelltes Zweischeibenhochhaus mit 13 oberirdischen Geschossen nach dem Entwurf von Prof. Ingenhoven. Verkäuferin ist die Hamburger B&L-Gruppe. Es handelt sich um ein Erbbaugrundstück mit einer Restlaufzeit von 72 Jahren.

Das 275 Zimmer umfassende Hotel wird durch InterCityHotels, einer Tochtergesellschaft der Steigenberger AG, im Rahmen eines 25-jährigen Pachtvertrages betrieben. Der Kaufpreis liegt bei rd. 49 Mio. EUR. Das Hotel erreichte bereits im Jahr 2015, dem ersten vollen Betriebsjahr des Hotels, eine Auslastung von 73%. Durch eine vereinbarte Umsatzpacht bieten sich zusätzlich positive Renditepotenziale.

In Großbritannien wurde zudem im August 2016 das Objekt One St. Peter's Square in Manchester für rd. 190 Mio. EUR angekauft. Die dreizehnstöckige Immobilie wurde im September 2014 fertig-

Größenklassen der Fondsimmobilien*

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

* Ohne im Bau befindliche Objekte.

gestellt und verfügt über rd. 26.300 m² an vermietbarer Fläche. Neben der hervorragenden Ausstattung überzeugt das Objekt durch seine exponierte Lage im Zentrum der Stadt Manchester. Der Vorplatz des Gebäudes ist Teil einer umfassenden Neugestaltung des Innenstadtbereichs um den St. Peter's Square, für die



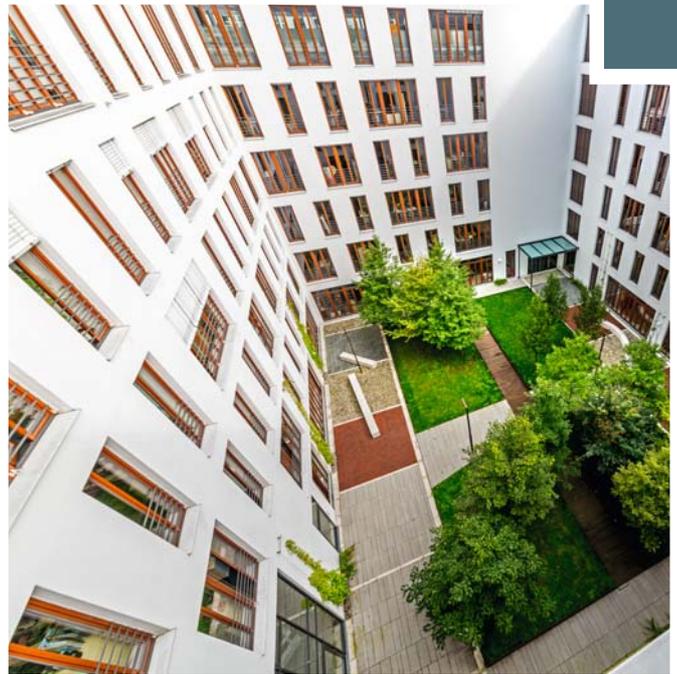
Paris, 8-10, Place de la République

die Stadt Manchester ein Budget von rd. 180 Mio. GBP vorgesehen hat.

KPMG, der Hauptmieter, hat die Stockwerke elf bis dreizehn sowie die Hälfte des zehnten Stockwerks angemietet und macht rd. 25% des Mietertrages aus. Insgesamt sind die Büroflächen bisher an drei weitere bonitätsstarke Parteien vermietet – zusammen mit den Retail-Einheiten beläuft sich die durchschnittliche Restlaufzeit des Objektes auf ca. 15 Jahre (inklusive Break-Optionen). Auf Basis der Nettosollmiete ist das Objekt zu rund 70% vermietet. Zur Verringerung des aus dem verbleibenden Leerstand resultierenden Vermietungsrisikos wurde mit dem Verkäufer eine Mietgarantie über 60 Monate vereinbart. Für Teile der noch zur Verfügung stehenden Flächen besteht bereits unmittelbares Interesse.

Der Fonds sichert sich mit One St. Peter's Square eine attraktive Immobilie mit modernen Büroflächen sowie einer langen durchschnittlichen Mietvertragsrestlaufzeit im CBD Manchesters – nach Kings Place, London, die zweite Immobilie in Großbritannien.

Im Februar 2017 haben im Rahmen eines internen Joint Ventures zwischen dem WestInvest InterSelect und dem Deko-Immobilien-



München, Landsberger Str. 84-90

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	B & L Hotel Messe Hamburg GmbH	Mai 16	49,1
40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1 (Grünstreifen) ¹⁾	Landeshauptstadt Düsseldorf	Apr. 16	0,1
W1 London 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“	Great Portland Estates	Feb. 17	133,1
M1 5AN Manchester ¹⁾ St Peter's Square 1/Oxford St/ George St/Dickinson St	Joint Venture Argent/ Greater Manchester Property Venture Fund	Aug. 16	190,6
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
60329 Frankfurt am Main Niddastraße 60 - 62	F1 Immobilien GmbH & Co. KG	Apr. 16	– ²⁾
81929 München Stefan-George-Ring 2, 6, 8/ Süskindstraße 4, „Zamilapark MK3“	– ³⁾	Nov. 16	29,3
48147 Münster Piusallee 7	Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Sep. 16	9,7
1000 Brüssel Boulevard Bischoffsheim 29-35 „Amazone“	Patronale Life NV	Dez. 16	7,4
08010 Barcelona Ronda de Sant Pere 5	KVBW Immobilien-Spezialfonds	Nov. 16	29,3

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 80 bis 81.

²⁾ Mit dem Käufer wurde Stillschweigen bezüglich des Verkaufspreises vereinbart.

³⁾ Mit dem Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.



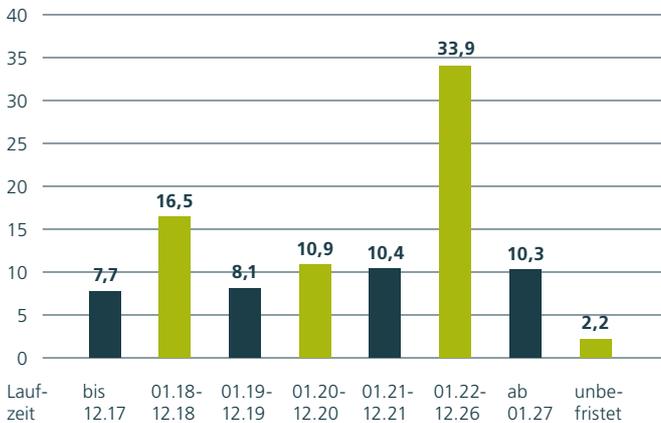
Hürth, „Hürth-Park“

Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 31.03.2017	Anteil am Gesamtleerstand 31.03.2017
00-854 Warschau, Al. Jana Pawła II 19, „Atrium Garden“	46,1 %	77,0 %	10,8 %
92200 Neuilly sùr Seine, 115-123, Avenue Charles de Gaulle, „Le France“	13,3 %	52,4 %	9,7 %
40219 Düsseldorf, Völklinger Straße 1	42,3 %	65,2 %	7,0 %
00-203 Warschau, ul. Bonifraterska 17, „North Gate“	36,7 %	35,7 %	6,0 %
2511 GA Den Haag, Wijnhaven 6, „Muzentoren“	93,9 %	93,6 %	5,3 %
1066 JR Amsterdam, Thomas R. Malthusstraat 1-3, „Adam Smith Building“	56,9 %	58,5 %	4,8 %
22339 Hamburg, Lademannbogen 21-23	46,2 %	100,0 %	2,6 %
64347 Griesheim, Im Leuschnerpark 1 + 2	86,1 %	85,2 %	2,0 %
51149 Köln, Kölner Straße 259-261	100,0 %	100,0 %	1,9 %
2514 JA Den Haag, Paleisstraat 5	23,1 %	100,0 %	1,6 %
60329 Frankfurt am Main, Mainzer Landstraße 65	42,0 %	41,6 %	1,3 %
2909 LC Capelle a. d. Ijssel, Rivium Quadrant 81-139, „Schouten Toren“	63,1 %	58,6 %	1,2 %
2909 LC Capelle a.d. Ijssel, Rivium 1e Straat 121-139	98,4 %	100,0 %	1,1 %

Restlaufzeiten der Mietverträge*

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



* Ohne im Bau befindliche Objekte.

Europa, einem weiteren Offenen Immobilienfonds des Geschäftsfeldes Immobilien der Deka-Gruppe, die beiden Fonds für rund 375 Mio. GBP die Büroimmobilie „One Rathbone Square“ im Londoner West End gekauft. Der WestInvest InterSelect übernimmt dabei einen Anteil von 60 % der Immobilien-Gesellschaft. Verkäufer ist das britische Unternehmen Great Portland Estates. Das Objekt wurde als Bestandsobjekt gekauft. Die Gesamtzahlung des Kaufpreises erfolgt in Tranchen. Grund ist das Vorliegen von bestimmten Fälligkeitsvoraussetzungen, etwa im Hinblick auf die technische Abnahme und die Übergabe der Mietflächen an Facebook.

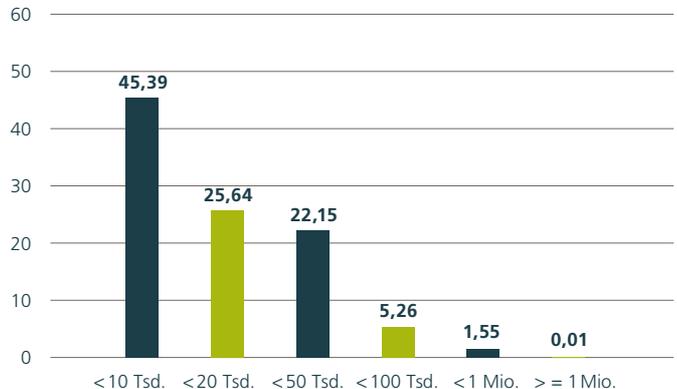
Der Neubau „One Rathbone Square“ verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 25.000 m². Davon entfallen rund 22.600 m² auf Büroflächen, die vollständig sowie langfristig von Facebook angemietet werden. Das Gebäude befindet sich in begehrter West End-Lage von London in der Nähe der Oxford Street. Zudem verfügt das Objekt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und liegt direkt an einem geplanten Bahnhof der unterirdischen Eisenbahnlinie „Crossrail“, die 2019 den Betrieb aufnehmen soll. Für die Immobilie wird die Nachhaltigkeitszertifizierung BREEAM-„Excellent“ angestrebt.

Verkäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

Folgende Verkäufe wurden im ersten Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres getätigt: Neben dem Verkauf des Grundstücks Niddastr. 60-62, Frankfurt am Main, im April 2016 wurde eine kleinteilige Immobilie in Münster, Piusallee 7, im September 2016 veräußert. Das im Jahr 2001 fertiggestellte Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rd. 3.800 m² stand nach dem Auszug der WestImmoBank seit Mai 2016 vollständig leer. Käufer der Liegenschaft ist die Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltung, die das Objekt selbst nutzen wird. Der Kaufpreis beträgt 9,65 Mio. EUR.

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



* Auswertung bezieht sich auf 70,0 % des Fondsvermögens.

In der zweiten Jahreshälfte des Geschäftsjahres wurden zum Jahresende 2016 drei weitere Verkäufe erfolgreich abgewickelt:

Die Liegenschaft „Zamilapark“ in München wurde veräußert. Das im Jahr 2002 erworbene Objekt weist eine Gesamtmietfläche von rd. 22.383 m² auf. Die besondere Herausforderung der Objektveräußerung stellte das Mikro-Umfeld dar, welches sich in den vergangenen Jahren stark in eine Wohngegend entwickelt hat und keinen etablierten Büromarkt darstellt. Das am Rande von München gelegene Objekt wurde daher mit der Idee einer Wohnungsumnutzung vermarktet. Der Kaufpreis lag bei 29,3 Mio. EUR.

Des Weiteren hat der Verkauf von Ronda de Sant Pere 5 in Barcelona stattgefunden. Käufer ist Invesco Real Estate. Das fünfgeschossige Geschäfts- und Bürogebäude wurde 1891 gebaut und 2001/2003 umfangreich renoviert. Es verfügt über 3.978 m² Mietfläche, wovon 1.338 m² Einzelhandels- und 2.640 m² Büroflächen sind. Alle Flächen sind derzeit voll vermietet. Das Gebäude liegt im Zentrum Barcelonas, in einer der besten Einzelhandelslagen. Das Geschäfts- und Bürogebäude wurde 2013 von dem WestInvest InterSelect für rund 19 Mio. EUR erworben. Als Verkaufspreis wurde für die Liegenschaft 29,3 Mio. EUR erzielt, durch den Verkauf nutzt der Fonds eine günstige Marktphase zur Erzielung eines erfreulichen Verkaufspreises.

Letztlich konnte das Objekt „Amazone“, Blvd. Bischoffsheim 29-35 in Brüssel, veräußert werden. Der Verkauf erfolgte im Rahmen der Portfoliobereinigung. Ein hoher Leerstandsanteil und ein Investitionsrückstau waren Treiber der Verkaufsabsichten. Käuferin ist Patronale Life, eine belgische Versicherungsgesellschaft, die das Gebäude als Eigennutzerin auffüllen wird und somit die bestehenden Mietverträge größtenteils weiternutzen kann. Der erzielte Verkaufspreis in Höhe von 7,4 Mio. EUR stellt für das Gebäude im Vergleich zu den deutlich niedrigeren Markt-

einschätzungen einen sehr guten Preis dar. Durch den Verkauf profitiert der Fonds zudem von einem positiven Steuereffekt, der im Halteszenario ungenutzt verfallen wäre.

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 m² 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 konnte.

Der langjährige Mieter Enel hat im Rahmen der Revitalisierung seinen bestehenden Mietvertrag bis 2028 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 Verbesserungen bzgl. Brandschutz und technischer Gebäudeausstattung wird es dem Mieter möglich sein, künftig 600 Mitarbeiter (aktuelle Belegung ca. 450 Mitarbeiter) auf den 10.338 m² 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.

Vermietungssituation

Zum Stichtag am 31.03.2017 betrug die Leerstandsquote 10,9%¹⁾, gemessen an den Bruttosollmieterträgen. Weitere Informationen zur Vermietung finden Sie auf den Seiten 24 bis 27 in der Vermietungsübersicht.

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 42 bis 78 im Rahmen des Immobilienverzeichnis (Teil I der Vermögensaufstellung) dargestellt.



München, Landsberger Straße 84-90

Top-Ten-Mieter

Électricité de France	3,9 %
Regie des Bâtiments	3,3 %
Elisabeth House General Partners Lt	2,9 %
Maritim Hotelgesellschaft mbH	2,9 %
De Brauw Blackstone Westbroek N.V.	2,2 %
Guardian Media Group Plc	2,1 %
Ernst & Young GmbH	1,9 %
Lanzarota Investments Sp.z.o.o.	1,9 %
Hotel Park Handelskade BV	1,8 %
SEB AG	1,7 %
Top-Ten-Mieter gesamt	24,5 %
Übrige Mieter	75,5 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

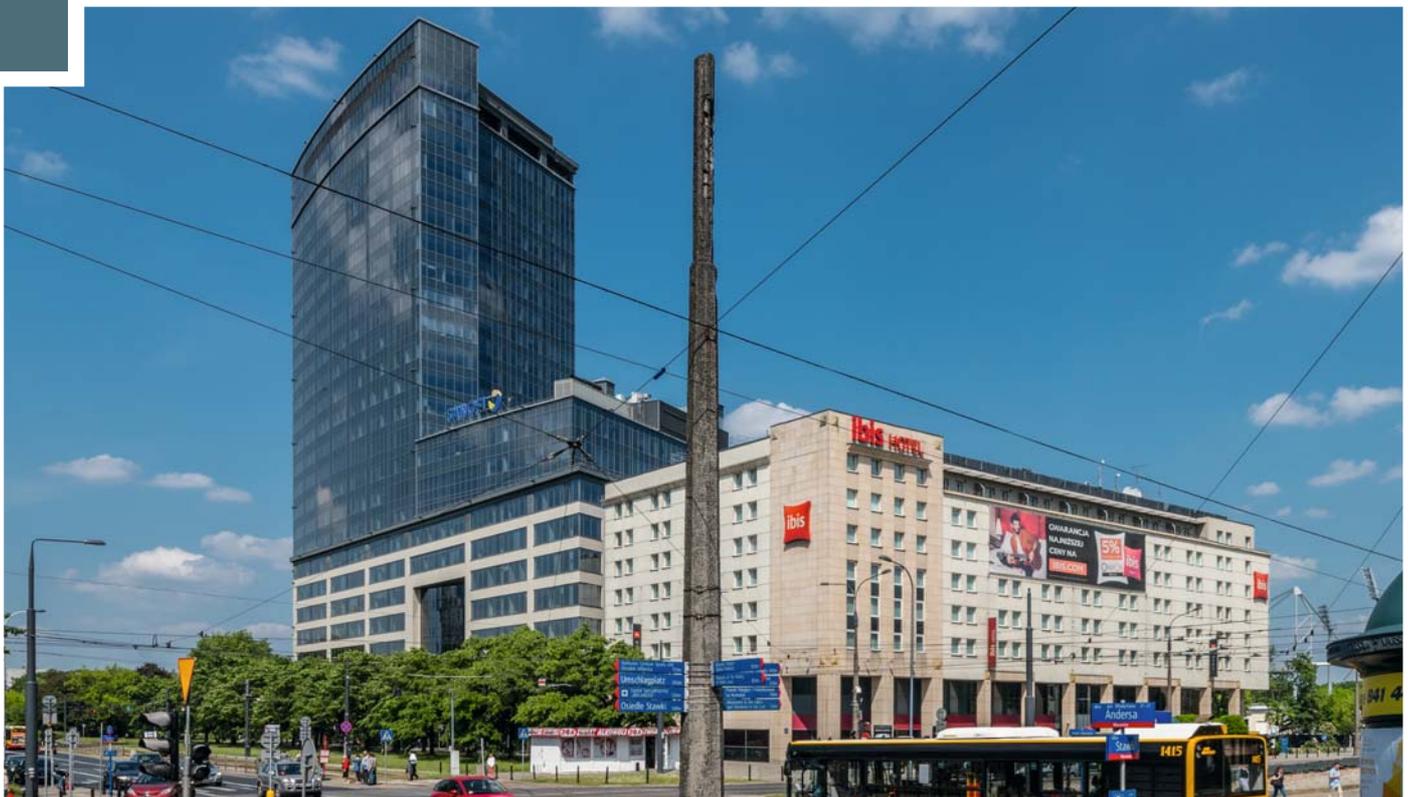
Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der WestInvest InterSelect weist für das Geschäftsjahr 2016/2017 ein Gesamtergebnis von 2,0 % (nach BVI-Methode) aus. In einem schwierigen Marktumfeld konnte der Fonds somit

ein Ergebnis auf Vorjahresniveau erzielen. Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,4 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von -1,7 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 3,8 %. Die Wertänderung lag bei -1,0 %. Neben den Effekten aus den Verkäufen sind im Wesentlichen die Bewertungsgutachten der externen Bewerter sowie die Abschreibungen der Ankaufsnebenkosten in die Wertänderung eingeflossen.

Vor Darlehensaufwand ergibt sich eine Immobilienrendite von 2,7 % nach Berücksichtigung von Wertänderungen, ausländischen Ertragsteuern von -0,8 % sowie ausländischen latenten Steuern von 0,7 %. Nach Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis ergibt sich – bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen – ein Immobiliengesamtergebnis von 3,1 %. Die Liquiditätsrendite von 0,0 % spiegelt das historisch niedrige Zinsniveau während des Geschäftsjahres wider.

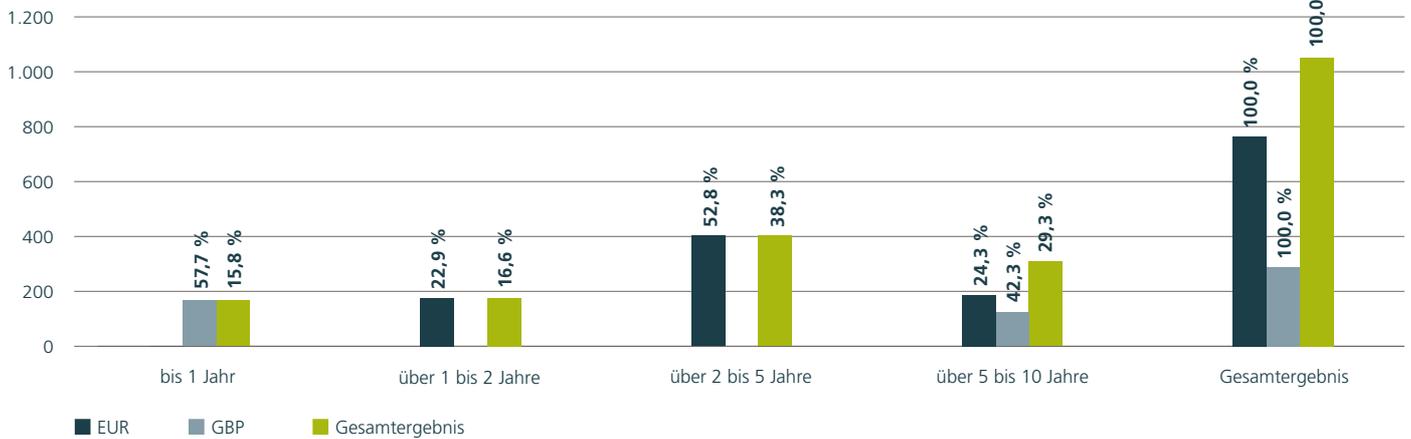
Im Geschäftsjahr lag das Gesamtergebnis des Fonds vor Abzug der Fondskosten bei 2,5 %. Nach Abzug der Fondskosten wurde dann letztlich das Gesamtergebnis von 2,0 % erzielt. Detaillierte Angaben zu Renditen sind auf den Seiten 28 bis 33 ersichtlich.



Warschau, „North Gate“

Restlaufzeit der Darlehen

Je Währung in % und in Mio. EUR



Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	364	312	290	22	25	93,1	339
Polen ¹⁾	224	944	67	877	208	7,1	16
Tschechische Republik ²⁾	62	1.679	0	1.679	62	0,0	0
Gesamt							355

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

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

²⁾ Das Nettovermögen in der Tschechischen Republik bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltene Immobilie, die die externen Bewerter in Euro bewerten. Lediglich geringe Positionen der tschechischen Immobilien-Gesellschaft (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

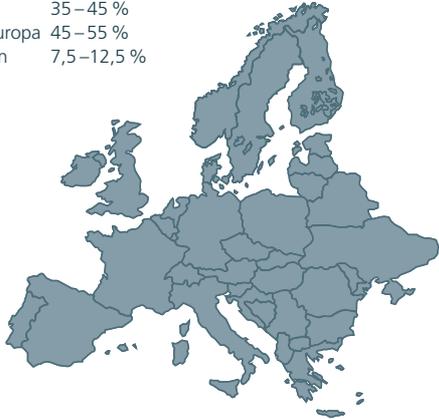
Kreditportfolio *

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (Beteiligungen) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Durchschnittl. Zinssatz in %	Durchschnittl. Zinsbindungsfrist (Restlaufzeit in Tagen)
EUR (Deutschland)	216.000.000	3,6	0	0,0	216.000.000	3,6	0,6	19
EUR (Ausland)	547.264.000	9,0	0	0,0	547.264.000	9,0	1,0	815
EUR (Gesamt)	763.264.000	12,6	0	0,0	763.264.000	12,6	0,9	590
GBP	289.115.052	4,8	0	0,0	289.115.052	4,8	1,6	976
Summe	1.052.379.052	17,4	0	0,0	1.052.379.052	17,4	1,1	696

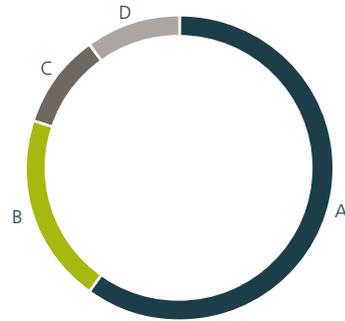
* Immobilienvermögen gesamt: 6.062,1 Mio. EUR

Zielallokation „geografisch“

Deutschland	35–45 %
Kontinental-Europa	45–55 %
Großbritannien	7,5–12,5 %



Zielallokation „Nutzungsarten“



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

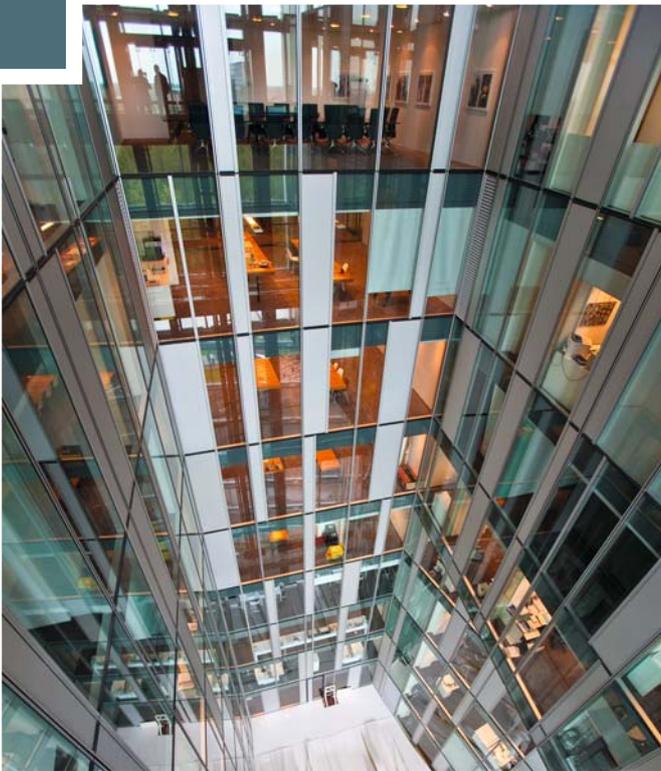
Währungs- und Kreditportfoliomangement

Im Berichtszeitraum hielt der WestInvest InterSelect Immobilien und Beteiligungen in Fremdwährungen in Großbritannien, Polen und der Tschechischen Republik. Für den WestInvest InterSelect verfolgt das Fondsmanagement eine risikoarme Währungsstrategie, bei der Wechselkursrisiken für Vermögenspositionen in Fremdwährungen 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



Brüssel, Place Victor Horta



Amsterdam, „The Rock“

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 beläuft sich zum 31.03.2017 auf 17,4 % des Immobilienvermögens (rund 1.052 Mio. EUR). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 696 Tage.

Risikoprofil

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

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

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

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

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

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 Stressszenarien und Risikobetrachtungen, auf denen regelmäßig aktualisierte Planungen aufbauen, Rechnung getragen. Die Kapitalanlagegesellschaft 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 bzw. www.westinvest.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

Am 01.01.2017 hat der WestInvest InterSelect den Ausgabeaufschlag auf 5,26 % reduziert. Dies diente einer Vereinheitlichung des Ausgabeaufschlags mit den beiden weiteren Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa und Deka-ImmobilienGlobal aus dem Geschäftsfeld der Deka Immobilien.

Mit der Senkung des Ausgabeaufschlags wurde die Attraktivität des Fonds für mittel- bis langfristig orientierte Anleger erhöht und gleichzeitig ein Konditionenunterschied innerhalb der Angebotspalette beseitigt. Der Unterschied resultierte aus einer Kosten- und Gebührenstruktur, die bei Produktauflegung im Jahr 2000 vom damaligen Produktgeber WestInvest initiiert und bei Integration des Produktes in die Deka-Produktpalette beibehalten wurde. Der Verkaufsprospekt wurde dahingehend angepasst und ist seit 01.01.2017 in dieser Version der aktuelle Verkaufsprospekt.

Am 26.07.2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Es sieht unter anderem vor, dass ab 2018 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. Bisher gilt grundsätzlich das sogenannte Transparenzprinzip, d. h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.



Mailand, Via Carducci 1-3

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 31.12.2017 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-) Geschäftsjahr als beendet gelten. Hierdurch können ausschüttungsgleiche Erträge zum 31.12.2017 als zugeflossen gelten. Zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert und am 1. Januar 2018 als wieder angeschafft gelten. 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. Über die wesentlichen Änderungen werden wir Sie im Verlauf des Jahres 2017 informieren.

Fazit und Ausblick

Der europaweite Ausblick für die Mietmärkte schwächt sich im laufenden Jahr ab mit erwarteten Mietanstiegen von durchschnittlich gut einem Prozent. Ein anhaltend kräftiges Mietwachstum erwarten wir für Barcelona und Madrid, bevor sich die Dynamik in diesen beiden Märkten in den Folgejahren merklich abschwächen dürfte. Auch in den deutschen Standorten sollte das Mietwachstum überdurchschnittlich ausfallen. In London und Warschau ist im laufenden Jahr noch mit weiteren Mieterückgängen zu rechnen. Ab 2018 sollte dort allerdings eine Stabilisierung einsetzen.

Mit Ausnahme von Großbritannien erwarten wir bei den Anfangsrenditen bis Ende dieses Jahres noch leichte Renditerückgänge, sodass die Verkaufsvielfältiger weiter steigen dürften. Ab nächstem Jahr sollte sich eine Bodenbildung der historisch niedrigen Renditeniveaus abzeichnen. Mit einem Anstieg der Renditen ist angesichts des Niedrigzinsumfeldes erst auf längere Sicht zu rechnen.

Das Fondsmanagement des WestInvest InterSelect wird auch künftig aktives Portfoliomanagement in den Fokus stellen, das Portfolio selektiv erweitern und laufend optimieren. Neben den bereits realisierten Ankäufen werden weitere Investitionen verfolgt. Nach wie vor stehen neuwertige, solide vermietete Investments in zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftsmetropolen Europas im Fokus.

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. Hinsichtlich der Anfangsrenditen werden in den meisten Märkten bis Ende des Jahres weitere Renditerückgänge erwartet.

Lokale Marktüberhitzungstendenzen können auch künftig genutzt werden, um Veräußerungen zur Portfoliooptimierung oder zur Gewinnerzielung umzusetzen, auch wenn Re-Investitionen erschwert sind.

Das Bestandsportfolio des WestInvest InterSelect wird laufend beobachtet und mögliche Verkaufsangebote geprüft. Dabei werden bevorzugt die weniger wettbewerbsfähigen Immobilien priorisiert. In einzelnen Fällen wird der Fonds auch künftig Immobilien, die den optimalen Zeitpunkt im wirtschaftlichen Lebenszyklus überschritten haben, durch Revitalisierungsmaßnahmen neu positionieren und vermarkten.

Es ist beabsichtigt, auch im Geschäftsjahr 2017/2018, entsprechende Marktopportunitäten in beiden Richtungen wahrzunehmen. Zudem stehen die Vermietungsaktivitäten weiterhin verstärkt im Fokus.

Nachhaltigkeitsaspekte hinsichtlich der Gebäudequalität sind für das Fondsmanagement ein wichtiger Baustein bei Portfolioentscheidungen. Für rd. 67 % 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 81,5 %*. Der WestInvest InterSelect erzielte im Fondsgeschäftsjahr eine Rendite von 2,0 %*.

Düsseldorf, im Juni 2017
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.



Hamburg, St. Petersburger Straße 1

Übersicht Vermietung zum 31. März 2017

Vermietungsinformationen¹⁾			
Direktinvestments und Beteiligungen	Belgien	Deutschland	Finnland
Mietobjekte (Anzahl)	6	51	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	301,8	2.671,1	36,4
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	74,9%	57,2%	86,9%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	1,3%	15,1%	5,1%
Jahresmietertrag Hotel	12,4%	14,1%	0,0%
Jahresmietertrag Lager, Hallen	3,4%	6,2%	0,6%
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	7,9%	5,8%	5,4%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,5%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	0,0%	0,7%	0,0%
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1%	0,5%	2,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾			
Leerstand Büro/Praxis	0,7%	8,1%	0,0%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	0,3%	0,0%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Lager, Hallen	0,1%	0,8%	0,0%
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,6%	0,8%	0,0%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,1%	0,0%
Leerstand Andere Nutzungen	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	98,6%	90,0%	100,0%
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}			
unbefristet	0,0%	0,1%	8,6%
2017	2,1%	4,9%	0,0%
2018	8,6%	12,5%	0,0%
2019	3,1%	6,7%	0,0%
2020	4,7%	14,2%	0,0%
2021	8,6%	14,5%	0,0%
2022	0,7%	14,1%	91,4%
2023	56,7%	6,8%	0,0%
2024	0,0%	8,3%	0,0%
2025	2,2%	2,1%	0,0%
2026	0,0%	9,1%	0,0%
2027+	13,3%	6,6%	0,0%

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Frankreich	Groß- britannien	Italien
Mietobjekte (Anzahl)	6	3	2
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	692,1	600,2	70,5
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	62,2%	97,0%	77,3%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	18,3%	1,4%	0,0%
Jahresmietertrag Hotel	9,9%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Lager, Hallen	1,3%	0,0%	4,2%
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,8%	0,7%	10,2%
Jahresmietertrag Wohnen	1,5%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	0,9%	0,6%	0,0%
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1%	0,3%	8,3%
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾			
Leerstand Büro/Praxis	11,4%	0,0%	8,0%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Lager, Hallen	0,1%	0,0%	0,3%
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,6%	0,0%	0,3%
Leerstand Wohnen	0,1%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Andere Nutzungen	0,0%	0,0%	0,5%
Vermietungsquote	87,8%	100,0%	90,9%
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}			
unbefristet	0,0%	24,8%	0,0%
2017	22,8%	0,0%	0,0%
2018	50,5%	8,0%	0,0%
2019	2,4%	0,0%	4,1%
2020	0,2%	0,0%	76,5%
2021	5,1%	12,3%	19,4%
2022	8,1%	0,0%	0,0%
2023	0,0%	31,1%	0,0%
2024	0,0%	1,4%	0,0%
2025	11,0%	0,0%	0,0%
2026	0,0%	0,0%	0,0%
2027+	0,0%	22,3%	0,0%

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Übersicht Vermietung zum 31. März 2017

Vermietungsinformationen ¹⁾			
Direktinvestments und Beteiligungen	Litauen	Niederlande	Österreich
Mietobjekte (Anzahl)	1	14	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	204,2	491,3	103,6
Nutzungsarten nach Mietertrag ²⁾			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	0,4%	74,8%	80,8%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	91,1%	0,2%	3,0%
Jahresmietertrag Hotel	0,0%	16,5%	0,0%
Jahresmietertrag Lager, Hallen	0,6%	0,7%	6,1%
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0%	6,5%	6,7%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	7,9%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1%	1,3%	3,4%
Leerstand (stichtagsbezogen) ³⁾			
Leerstand Büro/Praxis	0,2%	18,5%	1,9%
Leerstand Handel/Gastronomie	2,0%	0,2%	0,0%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Lager, Hallen	0,1%	0,4%	1,1%
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0%	1,1%	1,0%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,1%	0,0%	0,0%
Leerstand Andere Nutzungen	0,0%	0,1%	0,0%
Vermietungsquote	97,6%	79,7%	96,0%
Restlaufzeiten der Mietverträge ^{3),4)}			
unbefristet	1,9%	0,0%	0,4%
2017	18,7%	3,5%	6,4%
2018	12,2%	8,0%	0,0%
2019	10,2%	14,0%	38,2%
2020	15,6%	8,2%	34,8%
2021	8,9%	3,1%	5,3%
2022	8,5%	3,0%	0,0%
2023	1,8%	0,9%	0,0%
2024	5,6%	22,3%	0,0%
2025	7,0%	1,0%	0,0%
2026	4,9%	23,8%	14,8%
2027+	4,6%	12,3%	0,0%

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Polen	Spanien	Tschechische Republik	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	5	4	1	95
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	348,4	347,4	59,1	5.925,9
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	46,6%	14,9%	85,2%	58,9%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,7%	64,2%	2,1%	16,8%
Jahresmietertrag Hotel	25,0%	14,3%	0,0%	12,2%
Jahresmietertrag Lager, Hallen	21,2%	0,3%	3,2%	4,8%
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,1%	1,4%	9,0%	5,1%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Jahresmietertrag Freizeit	0,0%	2,8%	0,0%	0,9%
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,4%	2,1%	0,5%	0,8%
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	26,5%	1,4%	26,5%	9,0%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,1%	3,4%	0,2%	0,4%
Leerstand Hotel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Lager, Hallen	0,1%	0,2%	1,4%	0,5%
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,4%	0,4%	3,9%	0,7%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,9%	0,0%	0,1%
Leerstand Andere Nutzungen	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	71,8%	93,5%	68,0%	89,1%
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3),4)}				
unbefristet	0,1%	0,7%	0,0%	2,2%
2017	9,0%	12,8%	13,8%	7,7%
2018	12,7%	25,9%	25,8%	16,5%
2019	21,7%	13,6%	19,2%	8,1%
2020	9,2%	6,4%	18,8%	10,9%
2021	4,3%	9,1%	1,4%	10,4%
2022	4,0%	6,3%	18,2%	9,3%
2023	0,0%	0,0%	2,9%	9,1%
2024	5,6%	0,5%	0,0%	6,3%
2025	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
2026	0,0%	0,1%	0,0%	6,5%
2027+	33,5%	24,5%	0,0%	10,3%

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

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

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

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

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen			
Direktinvestments und Beteiligungen			
Renditekennzahlen in %	Belgien	Deutschland	Finnland
I. Immobilien			
Bruttoertrag	6,3 %	5,5 %	7,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1 %	-2,0 %	-0,7 %
Nettoertrag	5,2 %	3,5 %	6,4 %
Wertänderungen	-2,1 %	1,1 %	-1,1 %
Ausländische Ertragsteuern	-1,2 %	0,0 %	3,6 %
Ausländische latente Steuern	-4,7 %	-0,1 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-2,9 %	4,4 %	8,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-2,9 %	4,9 %	8,9 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-2,9 %	4,9 %	8,9 %
II. Liquidität			
III. Ergebnis gesamter Fonds			
Ergebnis vor Fondskosten			
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			
Kapitalinformationen¹⁾			
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)			
Direkt gehaltene Immobilien			
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien			
Immobilien gesamt			
Liquidität			
Kreditvolumen			
Fondsvermögen (netto)			
Informationen zu Wertänderungen²⁾			
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	301,8	2.671,1	36,4
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	17,9	161,0	0,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	3,8	75,8	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-6,6	-43,4	-0,4
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,2	-4,2	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-2,8	32,4	-0,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,2	-4,2	0,0

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 90 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Frankreich	Groß- britannien	Italien
I. Immobilien			
Bruttoertrag	5,5 %	3,9 %	3,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,0 %	-0,3 %	-1,8 %
Nettoertrag	3,5 %	3,5 %	2,0 %
Wertänderungen	-3,8 %	3,2 %	-11,7 %
Ausländische Ertragsteuern	-5,1 %	-0,3 %	-0,3 %
Ausländische latente Steuern	6,8 %	0,0 %	2,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,4 %	6,4 %	-7,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,5 %	11,3 %	-7,9 %
Währungsänderung	0,0 %	-0,1 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,5 %	11,2 %	-7,9 %
II. Liquidität			
III. Ergebnis gesamter Fonds			
Ergebnis vor Fondskosten			
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			
Kapitalinformationen¹⁾			
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)			
Direkt gehaltene Immobilien			
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien			
Immobilien gesamt			
Liquidität			
Kreditvolumen			
Fondsvermögen (netto)			
Informationen zu Wertänderungen²⁾			
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	692,1	600,2	70,5
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	43,6	40,6	5,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	10,4	18,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,2	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-38,0	-0,6	-15,9
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,5	-2,3	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-27,6	17,4	-15,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,5	-2,1	0,0

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 90 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen			
Direktinvestments und Beteiligungen			
Renditekennzahlen in %	Litauen	Niederlande	Österreich
I. Immobilien			
Bruttoertrag	6,2 %	5,7 %	5,4 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7 %	-1,5 %	-2,7 %
Nettoertrag	5,5 %	4,3 %	2,7 %
Wertänderungen	-7,0 %	-2,3 %	0,7 %
Ausländische Ertragsteuern	0,0 %	-0,2 %	0,0 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	-0,2 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-1,5 %	1,6 %	3,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-1,5 %	1,5 %	3,3 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-1,5 %	1,5 %	3,3 %
II. Liquidität			
III. Ergebnis gesamter Fonds			
Ergebnis vor Fondskosten			
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			
Kapitalinformationen¹⁾			
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)			
Direkt gehaltene Immobilien			
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien			
Immobilien gesamt			
Liquidität			
Kreditvolumen			
Fondsvermögen (netto)			
Informationen zu Wertänderungen²⁾			
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	204,2	491,3	103,6
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	14,3	34,8	5,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,0	13,2	1,6
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,3	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-15,5	-22,8	-0,2
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-0,1	-1,2	-0,7
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-15,5	-9,6	1,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,3	-1,2	-0,7

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 90 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Polen	Spanien	Tschechische Republik	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,8 %	5,9 %	5,0 %	5,4 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0 %	-1,8 %	-1,0 %	-1,7 %
Nettoertrag	4,8 %	4,1 %	4,0 %	3,8 %
Wertänderungen	-9,5 %	4,1 %	-8,8 %	-1,0 %
Ausländische Ertragsteuern	-0,2 %	-0,3 %	-0,2 %	-0,8 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,8 %	0,7 %	0,7 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	-4,9 %	8,6 %	-4,3 %	2,7 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	-9,9 %	15,1 %	-4,3 %	3,1 %
Währungsänderung	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-9,7 %	15,1 %	-4,3 %	3,1 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				2,5 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				2,0 %
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				4.880,5
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				1.034,5
Immobilien gesamt				5.915,0
Liquidität				1.171,9
Kreditvolumen				1.114,5
Fondsvermögen (netto)				5.972,3
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	348,4	347,4	59,1	5.925,9
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	23,6	23,3	4,2	374,6
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	0,9	9,8	0,0	133,5
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,3	0,0	0,0	0,9
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-34,2	-1,2	-4,9	-183,6
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-2,2	-0,7	-0,3	-12,5
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-33,2	8,6	-4,9	-50,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,9	-0,7	-0,3	-11,6

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

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und ab Seite 90 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2016/2017	Gesamt 2015/2016	Gesamt 2014/2015	Gesamt 2013/2014
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,4%	5,8%	5,9%	5,7%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,7%	-1,2%	-1,7%	-1,3%
Nettoertrag	3,8%	4,6%	4,2%	4,4%
Wertänderungen	-1,0%	-1,2%	-1,0%	-1,0%
Ausländische Ertragsteuern	-0,8%	-0,4%	-0,3%	-0,4%
Ausländische latente Steuern	0,7%	-0,1%	-0,1%	-0,2%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,7%	2,9%	2,8%	2,9%
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,1%	3,3%	3,1%	3,0%
Währungsänderung	0,0%	-0,1%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,1%	3,2%	3,1%	3,0%
II. Liquidität	0,0%	0,1%	0,2%	0,2%
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	2,0%	2,0%	2,0%	1,9%

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
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.04.2016		5.681.968.026,64
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-125.230.696,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-122.046.148,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-3.184.548,00	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		639.684.180,60
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	778.654.428,83	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-138.970.248,23	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-23.889.749,27
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-10.111.554,52
a) bei Immobilien	-9.835.208,00	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-276.346,52	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		147.618.170,53
a) davon ordentlicher Nettoertrag	117.884.381,24	
b) davon Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	23.889.749,27	
c) davon realisierte Gewinne	25.397.713,20	
d) davon realisierte Verluste	-92.614.368,20	
e) davon nicht realisierte Gewinne	161.885.639,10	
f) davon nicht realisierte Verluste	-72.974.914,79	
g) davon Währungskursveränderungen	-15.850.029,29	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.03.2017		6.310.038.377,98

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 Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.
- 4) Die Position Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss/-abfluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- 5) Unter „Abschreibung Anschaffungsnebenkosten“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- 6) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Entwicklung des WestInvest InterSelect

	Geschäftsjahresende 31.03.2017 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2016 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2015 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2014 EUR
Immobilien	4.949.494.987,86	4.933.081.812,75	4.743.067.234,71	4.530.971.358,40
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	948.328.960,02	799.703.386,08	809.675.357,10	789.568.447,70
Liquiditätsanlagen	1.181.951.113,13	881.301.923,50	961.092.436,10	874.403.623,21
Sonstige Vermögensgegenstände	513.578.273,88	455.667.314,87	465.346.709,09	600.841.005,23
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	1.283.314.956,91	1.387.786.410,56	1.679.303.455,37	1.650.130.950,20
Fondsvermögen	6.310.038.377,98	5.681.968.026,64	5.299.878.281,63	5.145.653.484,34
Nettoabsatz	639.684.180,60	392.399.948,01	163.827.898,56	169.172.568,20
Anteilumlauf in Stück	135.829.146	122.046.148	113.597.056	110.055.655
Anteilwert	46,45	46,55	46,65	46,75
Ausschüttung je Anteil	1,00	1,00	1,00	1,00
Tag der Ausschüttung	07.07.2017	08.07.2016	03.07.2015	04.07.2014
Ertragsschein-Nummer	17	16	15	14

Vermögensübersicht zum 31. März 2017

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 42)				
1. Geschäftsgrundstücke		4.813.365.463,63		76,28
(davon in Fremdwährung:	318.370.463,63)			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		136.129.524,23		2,16
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			4.949.494.987,86	78,44
(insgesamt in Fremdwährung:	318.370.463,63)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 70)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		878.638.904,43		13,93
(davon in Fremdwährung:	407.500.491,18)			
2. Minderheitsbeteiligungen		69.690.055,59		1,10
(davon in Fremdwährung:	69.690.055,59)			
Zwischensumme			948.328.960,02	15,03
(insgesamt in Fremdwährung:	477.190.546,77)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 82)				
1. Bankguthaben		773.604.093,13		12,26
(davon in Fremdwährung:	14.426.678,84)			
2. Wertpapiere		408.347.020,00		6,47
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme			1.181.951.113,13	18,73
(insgesamt in Fremdwährung:	14.426.678,84)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 83)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		51.525.911,54		0,82
(davon in Fremdwährung:	2.347.791,61)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		345.628.168,32		5,48
(davon in Fremdwährung:	39.678.168,32)			
3. Zinsansprüche		70.346,19		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		53.885.210,71		0,85
(davon in Fremdwährung:	11.774.868,94)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		6.669.789,30		0,11
(davon in Fremdwährung:	6.669.789,30)			
5. Andere		55.798.847,82		0,88
(davon in Fremdwährung:	9.789.779,12)			
Zwischensumme			513.578.273,88	8,14
(insgesamt in Fremdwährung:	70.260.397,29)			
Summe der Vermögensgegenstände			7.593.353.334,89	120,34

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 83)				
1. Krediten		1.052.379.051,47		16,68
(davon in Fremdwährung:	289.115.051,47)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		7.087.811,95		0,11
(davon in Fremdwährung:	3.047.671,28)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		68.112.449,96		1,08
(davon in Fremdwährung:	5.814.954,53)			
4. anderen Gründen		12.566.027,15		0,20
(davon in Fremdwährung:	1.429.059,12)			
Zwischensumme		1.140.145.340,53		18,07
(insgesamt in Fremdwährung:	299.406.736,40)			
II. Rückstellungen (Seite 83)		143.169.616,38		2,27
(davon in Fremdwährung:	3.915.906,75)			
Summe der Schulden		1.283.314.956,91		20,34
C. Fondsvermögen		6.310.038.377,98		100,00

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

Umlaufende Anteile (Stück)	135.829.146
Anteilwert (EUR)	46,45

Devisenkurse per Stichtag¹⁾

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,85779 GBP
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,21925 PLN
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	27,06900 CZK

¹⁾ Devisenkurse vom 31.03.2017

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 4.949,5 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 87 Objekte. Davon entfallen vier Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien erworben und fünf Immobilien veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 80) entnommen werden.

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

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 948,3 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurden zwei Immobilien-Gesellschaften erworben sowie eine Immobilien-Gesellschaft aufgelöst und die Immobilien der Gesellschaft als Direktinvestment in den Fonds eingebracht. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 80) entnommen werden.

Weitere 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 773,6 Mio. EUR. Sie sind überwiegend als Tages- und Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 408,3 Mio. EUR (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 315,5 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ertragsausschüttung in Höhe von 135,8 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 137,0 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 341,7 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 18,3 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 108,7 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 7,1 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen Mietforderungen in Höhe von 6,7 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 2,0 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 1,0 Mio. EUR sowie umlagefähige, noch

nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 43,8 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,3 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 306,0 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 39,7 Mio. EUR.

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

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 53,9 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 6,7 Mio. EUR entfallen 18,4 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 5,5 Mio. EUR, die Abgrenzung einer latenten Steuer in Höhe von 20,7 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 6,4 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 9,1 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2,5 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,2 Mio. EUR, Forderungen aus anrechenbarer Quellensteuer in Höhe von 0,9 Mio. EUR, aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 0,3 Mio. EUR, andere Forderungen gegenüber Dritten in Höhe von 9,3 Mio. EUR sowie Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 1,1 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

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

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie An- und Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 4,0 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 3,1 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 11,9 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 10,8 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 43,2 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Garantiebeträgen in Höhe von 0,6 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 1,5 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 3,8 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 0,6 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 1,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 0,5 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 5,8 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 36,1 Mio. EUR für Instandhaltungen, 37,9 Mio. EUR für ausländische Ertragsteuer, 7,2 Mio. EUR für Verwaltungs- und Beratungskosten und 61,8 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei ausländischen Direktinvestments in Höhe von 32,0 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen ausländischen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 26,9 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

Für eine deutsche Kapitalgesellschaft wurden Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne in Höhe von 2,9 Mio. EUR gebildet. Der Aufbau erfolgt linear über fünf Jahre. Zum Stichtag beträgt der Abdeckungsgrad der gebildeten Rückstellungen ca. 52,5 %.

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

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

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

Die Fremdwährungspositionen wurden mit den Devisenkursen vom 31.03.2017 bewertet.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 5.682,0 Mio. EUR per 31. März 2016 auf 6.310,0 Mio. EUR per 31. März 2017. Im gleichen Zeitraum wurden 16.773.288 Anteile ausgegeben und 2.990.290 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 639,7 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 135.829.146 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 46,45 EUR.



Amsterdam, „The Rock“

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
1	1210 Brüssel Avenue de l'Astronomie 23-27/ Rue Potagère	–	G	F	B/P: 90%; L: 5%; Kfz: 5%	Dez. 03	1962/1999	2.950	8.502	0	PA/K
2	1060 Brüssel, Place Victor Horta ¹²⁾	–	G (E)	F	–	Mrz. 05	–	6.629	–	–	–
3	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	–	G	F	Ha: 4%; H: 91%; Kfz: 5%	Dez. 01	1991	1.664	11.222	0	K/LA/PA
4	1410 Waterloo Drève Richelle 161 „Waterloo Office Park“ Haus E + F	–	G	F	B/P: 81%; L: 2%; Kfz: 18%	Sep. 93	1993	11.223	5.477	0	K/PA
Deutschland											
5	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Hackesches Quartier“	–	G	F	B/P: 71%; Ha: 19%; L: 1%; S: 2%; Kfz: 6%	Apr. 14	2011	9.577	33.165	0	K/PA/R
6	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 3%; W: 7%; Kfz: 6%	Okt. 97	2000	3.102	8.745	963	PA
7	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“ ¹³⁾	–	G	F	H: 100%	Jun. 04	1914/1915 1928/1930 2002/2004 ¹³⁾	4.314	14.850	0	F/K/LA/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: 90%; L: 1%; Kfz: 8%	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: 61%; L: 30%; Kfz: 9%	Aug. 01	2002	23.626	22.087	0	LA/PA
13	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

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			19.855.000,00 (0,31)
				36	1.285.140,00	19.680.000,00
				36	1.275.341,00	20.030.000,00
-	-	-	-	-	-	680.000,00 (0,01)
						680.000,00
						680.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			46.690.000,00 (0,74)
				45	2.793.720,00	46.630.000,00
				45	2.793.720,00	46.750.000,00
2,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			10.495.000,00 (0,17)
				36	854.100,00	10.550.000,00
				36	798.420,00	10.440.000,00
0,4	2,7	4,3	7.625.646			153.265.000,00 (2,43)
				64	7.602.960,00	152.520.000,00
				64	7.557.588,00	154.010.000,00
6,3	6,4	2,9	1.457.787			30.970.000,00 (0,49)
				54	1.726.584,00	31.370.000,00
				54	1.727.064,00	30.570.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			47.775.000,00 (0,76)
				47	2.799.996,00	47.970.000,00
				47	2.799.996,00	47.580.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.115.000,00 (0,07)
				52	278.532,00	4.370.000,00
				52	248.496,00	3.860.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.430.000,00 (0,07)
				42	297.192,00	4.460.000,00
				42	268.956,00	4.400.000,00
0,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			2.090.000,00 (0,03)
				49	128.700,00	2.000.000,00
				49	134.160,00	2.180.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			30.530.000,00 (0,48)
				54	2.106.408,00	30.650.000,00
				54	2.077.068,00	30.410.000,00
5,3	0,5	2,2	2.259.339			31.250.000,00 (0,50)
				45	2.264.172,00	31.330.000,00
				45	2.264.172,00	31.170.000,00
0,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			36.445.000,00 (0,58)
				52	2.141.100,00	36.540.000,00
				52	2.141.100,00	36.350.000,00

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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Belgien

1	1210 Brüssel Avenue de l'Astronomie 23-27/ Rue Potagère	-	-	0,0	0,00	-	-
2	1060 Brüssel, Place Victor Horta ¹²⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
3	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
4	1410 Waterloo Drève Richelle 161 „Waterloo Office Park“ Haus E + F	-	-	0,0	0,00	-	-

Deutschland

5	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Hackesches Quartier“	-	-	48,9	75.000.000,00	-	-
6	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	-	-	0,0	0,00	-	-
7	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“ ¹³⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
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“	-	-	65,5	20.000.000,00	-	-
12	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32 Lise-Meitner-Straße 1-5	-	-	0,0	0,00	-	-
13	40219 Düsseldorf Ernst-Gnoß-Straße 25 „Rhein-Carré“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
12.322.714,61 (= 8,2)	9.160.102,75	3.162.611,86	1.232.273,69	8.625.915,76 (0,14)	7,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
1.673.435,46 (= 5,6)	1.096.197,00	577.238,46	168.308,78	900.542,16 (0,01)	5,3	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
14	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
15	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
16	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 1%; L: 4%; Kfz: 10%	Nov. 99	1999	9.070	20.409	0	LA/PA
17	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
18	40219 Düsseldorf ¹⁴⁾ Völklinger Straße 1	–	G	F	B/P: 86%; L: 1%; Kfz: 13%	Jun. 00	1995/ 2016	18.538	20.272	0	F/K/PA
19	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 2 „W ² “	–	G	F	B/P: 74%; L: 19%; Kfz: 7%	Jan. 00	2002	7.553	8.328	0	F/PA
20	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 4-32 „Wahler Park“ ¹⁵⁾	–	G	F	B/P: 54%; L: 38%; Kfz: 8%	Jun. 94	1988-1990	47.621	34.399 ¹⁵⁾	0	PA
21	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23	–	G	F	B/P: 51%; L: 41%; Kfz: 8%	Jun. 00	2002	27.617	25.488	0	PA
22	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56	–	G (E)	F	B/P: 90%; L: 2%; Kfz: 7%	Okt. 01	2001	6.323	18.093	0	F/K/PA
23	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 2%; L: 6%; Kfz: 5%	Okt. 95	1992	1.486	6.057	0	F/K/LA/PA
24	60486 Frankfurt am Main Solmsstraße 83 „Scala“	–	G	F	B/P: 87%; L: 1%; Kfz: 12%	Feb. 00	2001	6.495	20.964	0	K/PA
25	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 6%; L: 3%; S: 3%; Kfz: 8%	Mai 00	2001/ 2013	6.369	21.673	0	F/PA
26	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ ¹⁶⁾	–	G (E)	F	H: 100%	Okt. 02 ¹⁶⁾	1996	5.025	34.775	0	K/PA
27	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ ¹⁷⁾	–	G (E)	F	B/P: 85%; Kfz: 15%	Apr. 03 ¹⁷⁾	1998	5.025	19.788	0	F/K/LA/PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
21,7	0,7	1,4	1.198.752			18.180.000,00 (0,29)
				56	1.389.660,00	18.130.000,00
				56	1.443.312,00	18.230.000,00
6,8	2,2	3,4	8.937.252			231.465.000,00 (3,67)
				58	11.845.008,00	231.670.000,00
				58	11.846.028,00	231.260.000,00
26,2	0,2	2,1	1.934.025			42.020.000,00 (0,67)
				53	3.125.664,00	41.880.000,00
				53	3.115.008,00	42.160.000,00
17,1	0,6	3,6	2.398.659			56.690.000,00 (0,90)
				46	3.054.732,00	56.180.000,00
				46	3.072.504,00	57.200.000,00
65,2 (42,3)	14,1	4,2	423.844			83.115.000,00 (1,32)
				58	4.648.824,00	82.750.000,00
				58	4.682.340,00	83.480.000,00
8,2	0,8	2,9	1.059.340			16.345.000,00 (0,26)
				55	1.151.712,00	16.300.000,00
				55	1.151.712,00	16.390.000,00
17,3	7,2	3,0	2.414.420			36.070.000,00 (0,57)
				32	3.128.928,00	35.740.000,00
				32	3.232.860,00	36.400.000,00
12,5	0,4	5,3	2.801.233			40.550.000,00 (0,64)
				45	2.851.680,00	41.740.000,00
				45	2.639.904,00	39.360.000,00
15,3	1,2	5,1	2.796.918			45.345.000,00 (0,72)
				54	3.384.660,00	46.220.000,00
				44	3.308.112,00	44.470.000,00
41,6 (42,0)	0,8	11,0	546.091			17.600.000,00 (0,28)
				45	1.145.052,00	17.830.000,00
				35	1.145.052,00	17.370.000,00
24,8	7,7	4,2	3.030.636			63.700.000,00 (1,01)
				54	4.414.464,00	64.970.000,00
				44	4.425.444,00	62.430.000,00
8,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			117.725.000,00 (1,87)
				44	6.556.344,00	118.830.000,00
				44	6.501.480,00	116.620.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			149.460.000,00 (2,37)
				50	9.784.596,00	150.220.000,00
				50	9.784.596,00	148.700.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			76.415.000,00 (1,21)
				51	4.860.840,00	77.460.000,00
				41	4.860.840,00	75.370.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
14	40472 Düsseldorf Gladbecker Straße 5 + 7 „La Vie“	-	-	0,0	0,00	-	-
15	40213 Düsseldorf Graf-Adolf-Platz 15 „GAP 15“	-	-	0,0	0,00	-	-
16	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	-	-	0,0	0,00	-	-
17	40213 Düsseldorf Heinrich-Heine-Allee 53 „Wilhelm-Marx-Haus“	-	-	0,0	0,00	-	-
18	40219 Düsseldorf ¹⁴⁾ Völklinger Straße 1	-	-	0,0	0,00	-	-
19	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 2 „W2“	-	-	0,0	0,00	-	-
20	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 4-32 „Wahler Park“ ¹⁵⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
21	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23	-	-	0,0	0,00	-	-
22	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56	-	-	0,0	0,00	-	-
23	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	-	-	0,0	0,00	-	-
24	60486 Frankfurt am Main Solmsstraße 83 „Scala“	-	-	0,0	0,00	-	-
25	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	-	-	0,0	0,00	-	-
26	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ ¹⁶⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
27	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ ¹⁷⁾	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
7.066,43 (= 8,7) ¹⁴⁾	6.255,83	810,60	625,58	6.440,85 (0,00)	9,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
305.176,64 (= 0,3)	218.259,00	86.917,64	36.927,23	89.240,79 (0,00) ¹⁶⁾	2,4	EUR
229.366,15 (= 0,3)	169.671,11	59.695,04	49.655,06	144.827,26 (0,00) ¹⁷⁾	2,9	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
28	60486 Frankfurt am Main Voltastraße 31 „Brixx“	–	G	F	B/P: 93%; L: 2%; Kfz: 5%	Mrz. 98	1952/1998	2.368	5.737	0	K/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 ¹⁸⁾	–	G	F	B/P: 76%; Ha: 3%; L: 9%; Kfz: 12%	Nov. 94	1994	10.842	13.441 ¹⁸⁾	0	PA
31	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „CR16“ ¹⁹⁾	–	G	F	B/P: 79%; L: 1%; W: 10%; Kfz: 9%	Jun. 07 ¹⁹⁾	2009	6.474	23.017	3.320	K/PA
32	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82	–	G	F	B/P: 89%; L: 3%; Kfz: 8%	Mai 05	2006	2.285	10.595	0	F/PA
33	22339 Hamburg Lademannbogen 21-23	–	G	F	B/P: 86%; L: 6%; Kfz: 8%	Sep. 93	1993	6.619	11.223	0	K/PA
34	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	–	G	F	H: 95%; Kfz: 5%	Jun. 05	2002	1.210	7.252	0	K/LA/PA
35	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	–	G	F	H: 100%	Mai 16	2012	1.136	10.939	0	K/LA/PA
36	22761 Hamburg Wichmannstraße 4/ Luruper Chaussee 125	–	G	F	B/P: 58%; Ha: 1%; L: 36%; Kfz: 5%	Aug. 89	1913/ 1987/ 1995/ 2003	30.254	31.194	0	LA/PA
37	53773 Hennef Josef-Dietzgen-Straße 1	–	G	F	B/P: 57%; L: 37%; Kfz: 6%	Jul. 91	1987	17.471	5.767	0	PA
38	40721 Hilden Berliner Straße 44/ Hochdahler Straße 14	–	G	F	B/P: 90%; L: 3%; Kfz: 7%	Sep. 02	2003	2.667	6.752	0	PA
39	40724 Hilden Itterpark 1-2 + 4-12/ Walder Straße 51	–	G	F	B/P: 69%; L: 23%; Kfz: 8%	Dez. 96	1991-1993, 1997	32.624	30.479	0	PA
40	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
41	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	–	G	F	B/P: 4%; Ha: 86%; L: 2%; S: 8%	Okt. 15	1977/ 1995	65.680	70.728	0	F/K/LA/PA/R

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,4	1,3	3,0	739.632			15.200.000,00 (0,24)
				41	976.212,00	15.710.000,00
				36	911.580,00	14.690.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.570.000,00 (0,61)
				37	2.385.876,00	39.140.000,00
				37	2.385.876,00	38.000.000,00
85,2 (86,1)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			6.800.000,00 (0,11)
				38	978.420,00	6.630.000,00
				38	1.025.520,00	6.970.000,00
0,8	15,1	4,8	5.658.920			112.010.000,00 (1,78)
				62	5.721.084,00	113.020.000,00
				62	5.714.832,00	111.000.000,00
4,6	15,6	3,7	1.301.334			23.865.000,00 (0,38)
				60	1.602.156,00	23.880.000,00
				60	1.614.588,00	23.850.000,00
100,0 (46,2)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			9.425.000,00 (0,15)
				46	1.154.028,00	10.290.000,00
				46	1.095.828,00	8.560.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			20.800.000,00 (0,33)
				45	1.345.284,00	21.490.000,00
				45	1.345.284,00	20.110.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			49.480.000,00 (0,78)
				58	2.557.500,00	49.130.000,00
				58	2.557.500,00	49.830.000,00
16,2	11,1	2,7	2.441.428			35.680.000,00 (0,57)
				38	2.965.248,00	36.130.000,00
				38	2.964.456,00	35.230.000,00
13,4	0,3	2,9	267.236			3.290.000,00 (0,05)
				20	315.492,00	2.960.000,00
				25	346.344,00	3.620.000,00
26,8	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			12.415.000,00 (0,20)
				57	953.304,00	12.140.000,00
				57	965.244,00	12.690.000,00
23,9	6,7	3,0	2.364.220			39.475.000,00 (0,63)
				47	2.976.492,00	38.870.000,00
				47	3.190.908,00	40.080.000,00
18,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			10.545.000,00 (0,17)
				55	939.336,00	10.410.000,00
				55	967.740,00	10.680.000,00
0,7	5,0	3,7	13.633.073			215.005.000,00 (3,41)
				48	13.390.284,00	214.910.000,00
				39	13.455.192,00	215.100.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
28	60486 Frankfurt am Main Voltastraße 31 „Brixx“	-	-	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“ ¹⁹⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
32	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82	-	-	0,0	0,00	-	-
33	22339 Hamburg Lademannbogen 21-23	-	-	0,0	0,00	-	-
34	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
35	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	-	-	0,0	0,00	-	-
36	22761 Hamburg Wichmannstraße 4/ Luruper Chaussee 125	-	-	0,0	0,00	-	-
37	53773 Hennef Josef-Dietzgen-Straße 1	-	-	0,0	0,00	-	-
38	40721 Hilden Berliner Straße 44/ Hochdahler Straße 14	-	-	0,0	0,00	-	-
39	40724 Hilden Itterpark 1-2 + 4-12/ Walder Straße 51	-	-	0,0	0,00	-	-
40	40724 Hilden Walder Straße 53	-	-	0,0	0,00	-	-
41	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
187.154,00 (= 0,2)	187.154,00	0,00	18.872,68	130.535,98 (0,00)	6,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
2.896.024,27 (= 5,9)	2.277.932,07	618.092,20	265.071,38	2.630.952,89 (0,04)	9,1	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
16.934.778,45 (= 8,0)	13.970.981,07	2.963.797,38	1.691.285,42	14.397.876,08 (0,23)	8,5	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
42	51149 Köln Kölner Straße 259-261	–	G	F	B/P: 90%; Kfz: 10%	Sep. 92	1993	4.855	7.848	0	PA
43	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
44	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
45	80339 München Landsberger Straße 84-90	–	G	F	B/P: 93%; L: 2%; Kfz: 5%	Mrz. 14	2010	8.807	22.617	0	K/PA
46	80687 München Landsberger Straße 187	–	G	F	B/P: 92%; L: 2%; Kfz: 6%	Jun. 03	2003	8.601	19.084	0	K/PA
47	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
48	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	11.217	0	F/PA
49	48153 Münster Friedrich-Ebert-Straße 181-183	–	G	F	B/P: 65%; Ha: 26%; L: 2%; Kfz: 8%	Mai 94	1994	2.923	4.943	0	PA
50	48153 Münster Hammer Straße 165 „Büroturm Münster“	–	G	F	B/P: 95%; Kfz: 5%	Sep. 00	2001	2.867	6.623	0	K/PA
51	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	–	G	F	B/P: 80%; L: 6%; S: 1%; Kfz: 12%	Dez. 01	2000	24.203	30.400	0	LA/PA
52	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
53	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	–	G	F	B/P: 5%; Ha: 84%; L: 6%; Kfz: 5%	Nov. 10	2014	1.579	5.290	0	K/LA/PA
54	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	11.450	503	F/PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
100,0 (100,0)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.830.000,00 (0,08)
				36	644.796,00	4.650.000,00
				36	677.064,00	5.010.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			67.740.000,00 (1,07)
				55	4.162.656,00	68.280.000,00
				55	4.162.656,00	67.200.000,00
1,8	8,1	3,8	4.420.548			80.070.000,00 (1,27)
				60	3.999.840,00	80.680.000,00
				60	4.142.004,00	79.460.000,00
0,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			100.180.000,00 (1,59)
				63	4.632.876,00	95.250.000,00
				63	5.004.108,00	105.110.000,00
4,7	8,1	5,6	2.744.478			59.435.000,00 (0,94)
				56	3.340.536,00	58.340.000,00
				56	3.416.784,00	60.530.000,00
23,3	0,9	3,8	2.165.126			44.015.000,00 (0,70)
				47	2.797.716,00	43.880.000,00
				47	2.777.196,00	44.150.000,00
18,3	12,7	3,4	838.153			30.705.000,00 (0,49)
				56	1.768.824,00	31.570.000,00
				56	1.794.324,00	29.840.000,00
15,5	3,2	5,9	471.125			8.640.000,00 (0,14)
				48	588.012,00	8.740.000,00
				38	585.936,00	8.540.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			16.320.000,00 (0,26)
				54	996.540,00	16.000.000,00
				44	996.540,00	16.640.000,00
15,3	2,0	3,1	3.624.795			62.065.000,00 (0,98)
				53	4.397.340,00	63.290.000,00
				43	4.380.876,00	60.840.000,00
6,0	0,0	6,4	3.569.863			69.500.000,00 (1,10)
				49	3.954.480,00	69.990.000,00
				59	3.988.812,00	69.010.000,00
2,8	0,0	11,9	1.444.124			27.540.000,00 (0,44)
				57	1.490.556,00	27.490.000,00
				67	1.502.424,00	27.590.000,00
0,5	5,5	3,6	1.901.296			33.380.000,00 (0,53)
				56	1.972.128,00	34.050.000,00
				56	1.918.596,00	32.710.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
42	51149 Köln Kölner Straße 259-261	-	-	0,0	0,00	-	-
43	50668 Köln Marzellenstraße 13-19 „Hilton-Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
44	80636 München Erika-Mann-Straße 60-68 „Battello“	-	-	50,0	40.000.000,00	-	-
45	80339 München Landsberger Straße 84-90	-	-	59,9	60.000.000,00	-	-
46	80687 München Landsberger Straße 187	-	-	0,0	0,00	-	-
47	80804 München Leopoldstraße 175 „leo175“	-	-	0,0	0,00	-	-
48	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	-	-	0,0	0,00	-	-
49	48153 Münster Friedrich-Ebert-Straße 181-183	-	-	0,0	0,00	-	-
50	48153 Münster Hammer Straße 165 „Büroturm Münster“	-	-	0,0	0,00	-	-
51	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	-	-	0,0	0,00	-	-
52	49074 Osnabrück Große Straße/ Kleine Hamkenstraße „Kamp Promenade“	-	-	30,2	21.000.000,00	-	-
53	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	-	-	0,0	0,00	-	-
54	70176 Stuttgart Silberburgstraße 118-122/ Leuschnerstraße 43-47 „Silberburg-Carré“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.437.071,80 (= 4,9)	2.571.880,70	865.191,10	343.742,93	2.434.845,76 (0,04)	7,1	EUR
4.347.253,67 (= 4,8)	3.285.743,66	1.061.510,01	431.394,64	3.025.804,20 (0,05)	6,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
496.292,88 (= 6,0)	350.064,56	146.228,32	49.640,30	182.014,42 (0,00)	3,6	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Frankreich											
55	33000 Bordeaux ²⁰⁾ 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	–	G	F	B/P: 6%; Ha: 86%; L: 7%; S: 1%	Jan. 10	2003	5.225 ²⁰⁾	17.132	0	K/LA/PA
56	92400 Courbevoie 7, Allée de l'Arche „Tour Cédre“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 4%; Kfz: 6%	Jun. 04	1998	1.248	28.888	0	K/LA/PA
57	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	–	G	F	B/P: 91%; L: 1%; S: 2%; Kfz: 5%	Jul. 02	ca. 1970/ 2000	3.238	14.492	0	K/LA/PA
58	75008 Paris ²¹⁾ 14-16, Boulevard Malesherbes/ 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
59	75013 Paris ²²⁾ 19-21, Boulevard Vincent Auriol/ 12-20, Rue Fernand Braudel/ 18-20, Rue Georges Balanchine	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 12%; L: 1%; Kfz: 3%	Sep. 08 ²²⁾	2001	1.006	6.828	0	K/PA
60	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: 9%	Sep. 03	1867/ 1980/ 1996	9.306	30.960	2.487	F/K/LA/PA
61	75017 Saint-Ouen ²³⁾ 75, Rue Fructidor/ 67, Rue Arago „Le Colisée“	–	G	F	B/P: 90%; Kfz: 10%	Jul. 01	1996	4.843	13.300 ²³⁾	0	LA/PA
Italien											
62	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
63	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35	–	G	F	B/P: 69%; L: 5%; S: 12%; Kfz: 14%	Jun. 03	1990	11.123	14.389	0	K/PA
64	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison / Via Adamello	–	G	F	B/P: 86%; L: 4%; S: 3%; Kfz: 7%	Mrz. 03	2003	2.554	8.995	0	K/PA
Niederlande											
65	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 1%; S: 4%	Mrz. 12	2009	1.844	29.663	0	K/PA
66	1066 EP Amsterdam J. M. Keynesplein 12-46 „TIARA“	–	G (E)	F	B/P: 92%; L: 2%; Kfz: 6%	Sep. 02	2002	7.017	9.648	0	K/PA
67	1043 Amsterdam Kingsfordweg 43-117 „Q-Port“	–	G (E)	F	B/P: 92%; L: 1%; Kfz: 7%	Mrz. 02	2002	4.875	13.206	0	K/F/LA/PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	0,0	2,3	4.900.048			85.015.000,00 (1,35)
				53	5.343.953,00	85.580.000,00
				53	4.977.551,00	84.450.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			189.095.000,00 (3,00)
				52	12.929.813,00	191.140.000,00
				52	12.623.430,00	187.050.000,00
52,4 (13,3)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			131.175.000,00 (2,08)
				54	7.526.418,00	133.250.000,00
				54	7.451.549,00	129.100.000,00
–21)	–21)	–21)	–21)			77.262.236,81 (1,22)
				61	5.345.260,00	78.820.000,00
				59	5.566.916,00	83.710.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			54.140.000,00
				55	3.229.600,00	53.950.000,00
				55	3.345.500,00	54.330.000,00
0,5	14,8	4,1	10.854.239			178.115.000,00 (2,82)
				33	11.048.193,00	179.340.000,00
				33	10.927.912,00	176.890.000,00
27,9	0,0	1,4	3.177.769			54.520.000,00 (0,86)
				49	3.691.360,00	54.980.000,00
				49	3.679.860,00	54.060.000,00
–21)	–21)	–21)	–21)			58.867.287,42 (0,93)
				54	4.000.010,00	60.890.000,00
				51	4.000.000,00	55.620.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			48.810.000,00 (0,77)
				43	3.423.631,00	49.270.000,00
				43	3.423.631,00	48.350.000,00
29,8	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			21.640.000,00 (0,34)
				56	1.811.762,00	22.470.000,00
				56	1.612.890,00	20.810.000,00
1,0	0,0	5,5	10.014.257			162.770.000,00 (2,58)
				62	10.043.917,00	161.890.000,00
				62	10.038.882,00	163.650.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			9.995.000,00 (0,16)
				55	1.208.086,00	10.200.000,00
				55	1.171.186,00	9.790.000,00
5,7	32,5	2,1	1.045.577			27.225.000,00 (0,43)
				55	2.131.796,00	26.500.000,00
				55	2.182.755,00	27.950.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Frankreich							
55	33000 Bordeaux ²⁰⁾ 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	–	–	40,0	34.000.000,00	–	–
56	92400 Courbevoie 7, Allée de l'Arche „Tour Cèdre“	–	–	0,0	0,00	–	–
57	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	–	–	0,0	0,00	–	–
58	75008 Paris 14-16, Boulevard Malesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	–	–	73,8	57.000.000,00	–	–
59	75013 Paris ²²⁾ 19-21, Boulevard Vincent Auriol/ 12-20, Rue Fernand Braudel/ 18-20, Rue Georges Balanchine	–	–	0,0	0,00	–	–
60	75011 Paris 8-10, Place de la République/ 50,60,61,63,65, Rue de Malte/ 16, Rue du Faubourg du Temple „Îlot République“	–	–	0,0	0,00	–	–
61	75017 Saint-Ouen ²³⁾ 75, Rue Fructidor/ 67, Rue Arago „Le Colisée“	–	–	46,8	25.500.000,00	–	–
Italien							
62	20123 Mailand Via Carducci 1-3	–	–	0,0	0,00	–	–
63	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35	–	–	0,0	0,00	–	–
64	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison/ Via Adamello	–	–	0,0	0,00	–	–
Niederlande							
65	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	–	–	0,0	0,00	–	–
66	1066 EP Amsterdam J. M. Keynesplein 12-46 „TIARA“	–	–	0,0	0,00	–	–
67	1043 Amsterdam Kingsfordweg 43-117 „Q-Port“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
5.477.476,67 (= 8,1)	3.882.306,82	1.595.169,85	547.862,55	1.552.277,25 (0,02)	2,8	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
8.066.247,50 (= 6,1)	6.559.725,00	1.506.522,50	807.186,02	4.035.930,04 (0,06)	5,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
68	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	–	G (E)	F	H: 100%	Sep. 04	2006	10.883	20.062	0	F/K/LA/PA
69	1066 JR Amsterdam Thomas R. Malthusstraat 1-3 „Adam Smith Building“	–	G (E)	F	B/P: 92%; Kfz: 7%	Jun. 02	2002	6.465	20.770	0	K/PA
70	2909 LC Capelle a.d. IJssel Rivium Quadrant 81-139 „Schouten Torens“	–	G	F	B/P: 83%; Kfz: 17%	Dez. 00	1994	6.028	6.675	0	PA
71	2909 LC Capelle a.d. IJssel Rivium 1e Straat 121-139	–	G	F	B/P: 82%; Kfz: 18%	Okt. 00	2000	4.514	5.360	0	K/PA
72	2591 XR Den Haag Bordewijklaan 18	–	G (E)	F	B/P: 90%; Kfz: 9%	Okt. 96	1996	3.286	7.634	0	K/PA
73	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage) ²⁴⁾	–	G (E)	F	Kfz: 100%	Jun. 00	2001	5.268	– ²⁴⁾	0	K/PA
74	2593 Den Haag Laan van Nieuw Oost Indie 300/ Anna van Saksenlaan 51	–	G (E)	F	B/P: 90%; L: 1%; Kfz: 9%	Mrz. 10	2001, 2005	7.890	18.638	0	F/K/ PA
75	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
76	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentorens“	–	G	F	B/P: 96%; L: 2%; S: 2%	Feb. 01	2001	1.135	14.350	0	K/PA
77	1100 XP Diemen Wisselwerking 32-36	–	G	F	B/P: 92%; Kfz: 8%	Okt. 92	1991, 1999	3.734	5.645	0	K/PA
78	2132 JG Hoofddorp Spicalaan 1-59	–	G	F	B/P: 87%; Kfz: 13%	Okt. 96	1996	12.893	11.171	0	PA
Österreich											
79	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) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			101.010.000,00 (1,60)
				59	5.935.800,00	100.300.000,00
				59	5.935.800,00	101.720.000,00
58,5 (56,9)	1,6	2,9	1.261.806			37.765.000,00 (0,60)
				55	3.408.111,00	37.270.000,00
				55	3.458.455,00	38.260.000,00
58,6 (63,1)	0,0	7,1	342.198			8.950.000,00 (0,14)
				47	750.595,00	8.930.000,00
				47	755.481,00	8.970.000,00
100,0 (98,4)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			2.815.000,00 (0,04)
				44	394.100,00	2.930.000,00
				44	394.100,00	2.700.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			13.100.000,00 (0,21)
				49	1.008.884,00	13.090.000,00
				49	1.009.368,00	13.110.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			13.810.000,00 (0,22)
				55	907.408,00	13.800.000,00
				55	907.408,00	13.820.000,00
7,7	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			50.035.000,00 (0,79)
				56	3.272.668,00	49.890.000,00
				56	3.267.008,00	50.180.000,00
100,0 (23,1)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			7.420.000,00 (0,12)
				46	692.880,00	7.380.000,00
				46	700.080,00	7.460.000,00
93,6 (93,9)	0,0	3,5	159.310			27.450.000,00 (0,44)
				55	2.408.712,00	26.380.000,00
				55	2.477.900,00	28.520.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			8.825.000,00 (0,14)
				47	741.416,00	8.670.000,00
				47	797.850,00	8.980.000,00
32,1	1,2	4,0	1.170.499			20.165.000,00 (0,32)
				49	1.669.430,00	19.710.000,00
				49	1.736.443,00	20.620.000,00
4,0	1,9	3,9	5.520.716			103.600.000,00 (1,64)
				57	5.804.328,00	102.950.000,00
				57	5.945.940,00	104.250.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
68	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	–	–	29,7	30.000.000,00	–	–
69	1066 JR Amsterdam Thomas R. Malthusstraat 1-3 „Adam Smith Building“	–	–	0,0	0,00	–	–
70	2909 LC Capelle a. d. IJssel Rivium Quadrant 81-139 „Schouten Torens“	–	–	0,0	0,00	–	–
71	2909 LC Capelle a. d. IJssel Rivium 1e Straat 121-139	–	–	0,0	0,00	–	–
72	2591 XR Den Haag Bordewijklaan 18	–	–	0,0	0,00	–	–
73	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage) ²⁴⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
74	2593 Den Haag Laan van Nieuw Oost Indie 300/ Anna van Saksenlaan 51	–	–	59,9	29.964.000,00	–	–
75	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5	–	–	0,0	0,00	–	–
76	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	–	–	100,2	27.500.000,00	–	–
77	1100 XP Diemen Wisselwerking 32-36	–	–	0,0	0,00	–	–
78	2132 JG Hoofddorp Spicalaan 1-59	–	–	0,0	0,00	–	–
Österreich							
79	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) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
4.282.562,80 (= 8,7)	2.948.454,00	1.334.108,80	428.258,76	1.284.776,24 (0,02)	3,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
7.267.644,50 (= 7,8)	5.022.000,00	2.245.644,50	726.563,75	1.332.033,53 (0,02)	1,8	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Spanien											
80	08017 Barcelona Avenida Sarriá 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarria Forum“	–	G	F	B/P: 90%; Kfz: 10%	Okt. 03	2003	2.245	13.000	0	K/LA/PA
81	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“ ¹⁸⁾	–	G	F	B/P: 1%; Ha: 94%; L: 1%; S: 5%	Okt. 07	2007	43.692	49.605 ¹⁸⁾	0	K/LA/PA
82	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91 / Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ ^{25), 26)}	–	G	F	H: 100%	Aug. 07 Mrz. 16 ²⁵⁾	2012	17.891	22.004	0	K, LA, PA
83	48920 Portugalete Avda Ballonti 1 „Ballonti“	–	G	F	Ha: 91%; S: 9%	Nov. 10	2008	69.019	52.686	0	K/LA/PA
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
84	N1 9 AG London York Way 90 „Kings Place“	–	G	F	B/P: 96%; Ha: 2%; S: 1%	Apr. 12	1900/2008	6.148	31.568	0	K/LA/PA/R
Polen											
85	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	–	G	F	B/P: 19%; L: 78%; S: 3%	Okt. 15	2014	114.500	32.626	0	–
86	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 ²⁷⁾	90.803	–	–
87	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	–	G	F	H: 100%	Dez. 12	2003	1.929	45.864	0	K/PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
12,8	0,0	3,5	2.600.962			60.615.000,00 (0,96)
				56	3.353.940,00	61.480.000,00
				56	3.275.940,00	59.750.000,00
3,8	7,3	2,0	7.279.871			113.310.000,00 (1,80)
				50	7.937.637,00	117.610.000,00
				50	7.710.246,00	109.010.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			60.670.000,00
				65	3.600.000,00	60.740.000,00
				65	3.600.000,00	60.600.000,00
9,4	1,7	4,8	7.531.455			112.810.000,00 (1,79)
				52	8.693.652,00	116.790.000,00
				52	8.722.932,00	108.830.000,00
0,0	0,0	8,2	13.960.311 (= 16.760.724)			273.095.000,00 (= 318.370.463,63) (5,05)
				61	13.961.702,00	276.040.000,00
				61	14.008.030,00	270.150.000,00
0,0	0,0	6,2	5.354.007 (= 1.228.965)			77.486.526,25 (= 18.365.000,00) (0,29)
				47	5.176.057,76	76.790.350,00
				47	5.174.690,72	78.182.702,50
0,3	12,8	2,4	21.908.747 (= 5.004.979)			253.956.657,50 (= 60.190.000,00) (0,95)
				43	17.339.699,83	252.015.802,50
				43	17.575.994,71	255.897.512,50
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			427.578.795,00 (= 101.340.000,00) (1,61)
				57	26.748.610,46	425.848.902,50
				57	26.748.610,46	429.308.687,50

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Spanien							
80	08017 Barcelona Avenida Sarriá 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarria Forum“	-	-	0,0	0,00	-	-
81	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	-	-	92,7	105.000.000,00	-	-
82	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91 / Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ ^{25), 26)}	-	-	0,0	0,00	-	-
83	48920 Portugalete Avda Ballonti 1 „Ballonti“	-	-	63,8	72.000.000,00	-	-
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung							
Großbritannien							
84	N1 9 AG London York Way 90 „Kings Place“	-	-	52,4	143.000.000,00 (= 166.707.469,19)	-	-
Polen							
85	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	-	-	79,0	- (= 14.500.000,00)	-	-
86	43-109 Tychy Turynska 80	-	-	50,7	- (= 30.500.000,00)	-	-
87	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	-	-	61,7	- (= 62.500.000,00)	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
14.629,24 (= 9,9)	11.121,88	3.507,36	750,21	13.879,03 (0,00)	9,0	EUR
3.600.264,47 (= 3,0)	605.441,89	2.994.822,58	360.668,04	1.322.449,53 (0,02)	3,6	EUR
- (= 18.080.661,96) (= 6,3)	- (= 11.378.419,90)	- (= 6.702.242,06)	- (= 1.805.389,44)	- (= 9.204.163,84)	5,0	GBP (EUR)
- (= 450.498,10) (= 2,6)	- (= 548,95)	- (= 449.949,15)	- (= 42.317,32)	- (= 389.730,73)	8,6	PLN (EUR)
- (= 1.419.505,49) (= 2,3)	- (= 440,99)	- (= 1.419.064,50)	- (= 134.447,05)	- (= 1.211.435,36)	8,5	PLN (EUR)
- (= 1.638.031,05) (= 1,6)	- (= 9.210,46)	- (= 1.628.820,59)	- (= 164.519,16)	- (= 969.539,01)	5,7	PLN (EUR)

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
	Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel	100,0%	–	–	–	Dez. 03	–	–	–	–	–
88	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 ²⁸⁾	–	G	F	B/P: 79%; L: 1%; Kfz: 20%	Dez. 03	2000	9.810	23.138	0	K/PA
	Blérot SCS²⁹⁾ Avenue Louise 523 1050 Brüssel	100,0%	–	–	–	Sep. 04	–	–	–	–	–
89	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
Deutschland											
	Phoenix Kö5 GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	100,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–
90	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
Finnland											
	WestInvest First Kanavaranta Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki	100,0%	–	–	–	Jun. 08	–	–	–	–	–
91	00930 Helsinki Kanavaranta 1	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 9%; Kfz: 5%	Jun. 08	1961/ 1988	1.666	6.846	0	PA
Litauen											
	Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas	100,0%	–	–	–	Sep. 08	–	–	–	–	–
92	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“ ³⁰⁾	–	G	F	Ha: 89%; L: 1%; S: 9%	Sep. 08	2007	38.352	60.950 ³⁰⁾	0	F/K/LA/PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
3,9	8,1	3,7	3.408.529			54.490.000,00
				53	3.858.007,00	54.920.000,00
				53	3.854.989,00	54.060.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			169.630.000,00
				59	9.138.142,00	168.130.000,00
				59	9.138.142,00	171.130.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,1	1,6	7,3	6.810.476			138.565.000,00
				61	6.785.208,00	135.850.000,00
				61	6.762.024,00	141.280.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	keine Angabe	keine Angabe			36.350.000,00
				46	2.030.460,00	36.660.000,00
				46	2.030.460,00	36.040.000,00
-	-	-	-	-	-	-
2,4	14,2	3,8	13.222.715			204.150.000,00
				50	14.325.024,00	204.630.000,00
				50	14.257.452,00	203.670.000,00

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

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

Belgien

	Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel	–	8.465.564	–	–	24.450.000,00	42.615.677,23 (0,68)
--	---	---	------------------	---	---	----------------------	---------------------------------------

88	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 ²⁸⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
----	--	---	---	-----	------	---	---

Blérot SCS²⁹⁾

	Avenue Louise 523 1050 Brüssel	–	27.224.000	–	–	75.000.000,00	140.568.859,47 (2,23)
--	---	---	-------------------	---	---	----------------------	--

89	1060 Brüssel Place Victor Horta „Eurostation“	–	–	0,0	0,00	–	–
----	---	---	---	-----	------	---	---

Deutschland

	Phoenix Kö5 GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main	–	25.000	–	–	53.500.000,00	91.983.041,21 (1,46)
--	--	---	---------------	---	---	----------------------	---------------------------------------

90	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	–	0,0	0,00	–	–
----	--	---	---	-----	------	---	---

Finnland

	WestInvest First Kanavaranta Oy Mannerheiminaukio 1A 00101 Helsinki	–	8.000	–	–	0,00	39.140.604,44 (0,62)
--	--	---	--------------	---	---	-------------	---------------------------------------

91	00930 Helsinki Kanavaranta 1	–	–	0,0	0,00	–	–
----	---------------------------------	---	---	-----	------	---	---

Litauen

	Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas	–	14.890.756	–	–	– (= 90.000.000,00)	156.830.230,90 (2,49)
--	---	---	-------------------	---	---	--------------------------------------	--

92	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“ ³⁰⁾	–	–	0,0	–	–	–
----	--	---	---	-----	---	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
	Rathbone Place Jersey Ltd.^{28), 36)} 13 Castle Street JE4 5UT Jersey	60,0%	–	–	–	Dez. 16	–	–	–	–	–
93	W1 London 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ^{28), 36)}	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 9%; S: 13%	Feb. 17	2017	9.712	24.900	0	K, PA
	The Elisabeth House Limited Partnership Bedford Row 20-22 WC1R 4JS London	100,0%	–	–	–	Aug. 16	–	–	–	–	–
94	M1 5AN Manchester ³²⁾ St Peter's Square 1/ 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 ³³⁾ : Elisabeth House GP Ltd, Bedford Row 20-22, WC1R 4JS London										
Polen											
	Barska Sp. z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau	100,0%	–	–	–	Jun. 09	–	–	–	–	–
95	00-854 Warschau Al. Jana Pawla II 19 „Atrium Garden“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 12%; Kfz: 9%	Jun. 09	2009	3.398	21.071	0	F/K/LA/PA
	SPV Aida Investment Sp. z o.o.^{31), 34)} Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau	100,0%	–	–	–	Sep. 12	–	–	–	–	–
96	00-203 Warschau ³²⁾ ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	G (E)	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; Kfz: 8%	Mrz. 11	2008	4.065	30.345	0	K/PA
Tschechische Republik											
	WestInvest Waterfront Towers s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag	100,0%	–	–	–	Okt. 07	–	–	–	–	–
97	17000 Prag 7 Jankovcova 1569/2c „Lighthouse“	–	G	F	B/P: 85%; Ha: 2%; L: 3%; Kfz: 10%	Okt. 07	2004	13.209	26.961	0	K/PA
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)										
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)										

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			113.451.785,00 (= 132.260.559,11)
				70	19.644.500,00	394.470.000,00
				70	19.742.749,00	378.970.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			173.680.000,00 (= 202.473.798,95)
				68	9.077.248,00	171.760.000,00
				68	9.000.856,00	175.600.000,00
-	-	-	-	-	-	-
77,0 (46,1)	31,8	1,8	14.196.170 (= 3.251.795)			339.143.315,00 (= 80.380.000,00)
				62	22.853.263,84	336.189.840,00
				62	22.439.051,63	342.096.790,00
-	-	-	-	-	-	-
35,7 (36,7)	4,8	2,4	17.823.521 (= 4.104.866)			371.737.021,25 (= 88.105.000,00)
				61	27.710.852,61	375.597.635,00
				61	27.626.501,36	367.876.407,50
-	-	-	-	-	-	-
32,0	1,0	2,9	77.839.389 (= 2.879.335)			1.599.236.520,00 (= 59.080.000,00)
				57	113.135.968,26	1.599.507.210,00
				57	119.771.554,64	1.598.965.830,00
						4.949.494.987,86 (= 78,44)

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

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

Großbritannien

	Rathbone Place Jersey Ltd.^{28),36)} 13 Castle Street JE4 5UT Jersey	60 (= 70)	100 (= 117)	–	–	34.035.536,00 (= 39.678.168,32)	59.779.432,78 (= 69.690.055,58) (1,10)
--	---	----------------------	------------------------	---	---	--	---

93	W1 London 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ^{28),36)}	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
----	--	---	---	-----	------------------	---	---

	The Elisabeth House Limited Partnership Bedford Row 20-22 WC1R 4JS London	164.010.310 (= 190.611.128)	167.264.716 (= 194.994.948)	–	–	0,00 (= 0,00)	177.881.642,42 (= 207.372.016,95) (3,29)
--	--	--	--	---	---	--------------------------	---

94	M1 5AN Manchester ³²⁾ St Peter's Square 1/ Oxford St/George St/ Dickinson St	–	–	60,5	105.000.000,00 (= 122.407.582,28) ³²⁾	–	–
----	--	---	---	------	---	---	---

	Beteiligte Gesellschaft ³³⁾ : Elisabeth House GP Ltd, Bedford Row 20-22, WC1R 4JS London						164.658,18 (= 191.956,28) (0,00)
--	---	--	--	--	--	--	--

Polen

	Barska Sp. z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau	10.818 (= 2.402)	148.087.500 (= 35.098.062)	–	–	– (= 34.000.000,00)	214.969.738,17 (= 50.949.751,30) (0,81)
--	---	-----------------------------	---------------------------------------	---	---	--------------------------------	--

95	00-854 Warschau Al. Jana Pawla II 19 „Atrium Garden“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
----	--	---	---	-----	------------------	---	---

	SPV Aida Investment Sp. z o.o.^{31),34)} Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau	181.950.533 (= 44.760.900)³⁴⁾	494.627.800 (= 117.231.214)	–	–	– (= 0,00)	482.907.344,07 (= 114.453.361,16) (1,81)
--	--	---	--	---	---	-----------------------	---

96	00-203 Warschau ³²⁾ ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	–	66,7	– (= 58.800.000,00) ³²⁾	–	–
----	--	---	---	------	---------------------------------------	---	---

Tschechische Republik

	WestInvest Waterfront Towers s.r.o. Jankovcova 1569/2c 17000 Prag	–	2.000.000 (= 73.885)	–	–	– (= 29.000.000,00)	934.784.753,48 (= 34.533.405,50) (0,55)
--	--	---	---------------------------------	---	---	--------------------------------	--

97	17000 Prag 7 Jankovcova 1569/2c „Lighthouse“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
----	--	---	---	-----	------------------	---	---

	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	345.628.168,32 (= 5,48)	948.328.960,02 (= 15,03)
--	--	--	--	--	---	------------------------------------	-------------------------------------

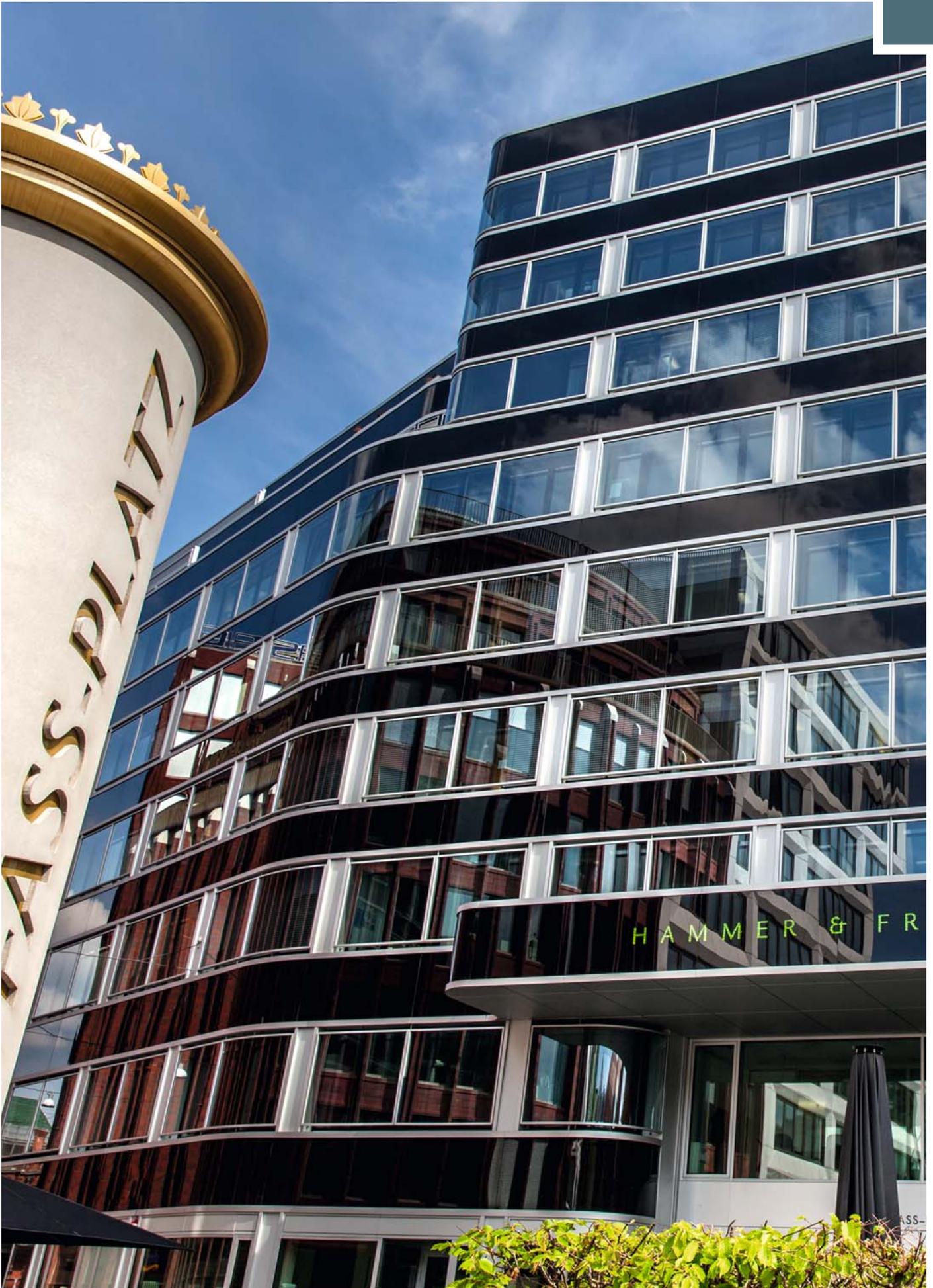
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				1.052.379.051,47 (= 16,68)³⁵⁾	–	–
--	--	--	--	--	---	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 140,33) (= 200,0)	- (= 140,33)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 140,33) (0,00)	9,7	GBP (EUR)
- (= 22.441.839,74) (= 16,9)	- (= 21.420.805,10)	- (= 1.021.034,64)	- (= 374.030,66)	- (= 22.067.809,08)	9,9	GBP (EUR)
- (= 6.944.844,49) (= 3,6)	- (= 191.704,24)	- (= 6.753.140,25)	- (= 275.983,52)	- (= 6.668.860,97) (0,11)	9,4	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
						GBP (EUR)
- (= 3.334,76) (= 120,8)	- (= 0,00)	- (= 3.334,76)	- (= 363,00)	- (= 788,00) (0,00)	2,2	PLN (EUR)
- (= 830.021,88) (= 0,7)	- (= 0,00)	- (= 830.021,88)	- (= 41.501,09)	- (= 179.837,98)	2,2	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)
				6.669.789,30 (= 0,11)		EUR
				53.885.210,71 (= 0,85)		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 Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 90.

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- 1) Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, **(E)** = Erbbaugrundstück
- 2) Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- 3) Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- 4) Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- 5) Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- 6) Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien. Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres. Mieteinnahmen vom 14.07. bis 31.03.2017. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien. 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.
- 7) Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- 8) Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal 3 Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- 9) Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 10) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 11) Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- 12) Nach belgischem Recht besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für den WestInvest InterSelect das Eigentum an dem mit Erbbaurecht belasteten Grundstück unterhalb des Gebäudes Place Victor Horta.
- 13) 1914/1915 Bau als Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude der Firma Siemens; 1928-1930 Errichtung des technischen Büros; 2002/2004 Umbau.
- 14) Ankauf eines 495 m² Teilgrundstücks (Grünstreifen) am 01.04.2016.
- 15) Ohne 23.780 m² Sonstige Flächen (Laderampen und Außenflächen)
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) Die Gewerbefläche wird inklusive aller im Gutachten aufgeführten Außenflächen, Mallflächen oder sonstigen Flächen angegeben.
- 19) 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.
- 20) Ohne 191 m² Teileigentum (Volumeneigentum).
- 21) Objekt befindet sich im Bau.
- 22) 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.
- 23) Ohne 818 m² Allgemeinfläche
- 24) 353 Tiefgaragenstellplätze
- 25) Erwerb des Grundstücks im Jahr 2007. Ankauf von zwei separaten Arrondierungsgrundstücken (Abstandsflächen) am 15.03.2016.
- 26) 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.
- 27) Davon 4.425 m² Erbnießbrauchrecht bis zum 04.12.2089.
- 28) Alle Angaben zur Immobilie (Grundstücksgröße, Nutzflächen, Mieteinnahmen, marktübliche Miete, Verkehrswert/Kaufpreis, Anschaffungsnebenkosten und abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Immobilienerwerb sowie das Gesellschaftskapital erfolgen zu 100 %. Alle übrigen Angaben zu Immobilien-Gesellschaften und Kreditvolumen erfolgen anteilig gem. Beteiligungsquote.
- 29) Zusätzlich besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für den WestInvest InterSelect das unter der Fußnote 12) genannte Grundstück.
- 30) Ohne 13.499 m² Mallfläche
- 31) Die „Bonifaterska 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.
- 32) Fremdfinanzierung der Immobilie wurde vom Fonds aufgenommen und ist nicht Bestandteil des Gesellschaftsvermögens.
- 33) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 34) 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 „Bonifaterska Development Sp. z o.o.“.
- 35) Inklusive der vom Fonds aufgenommenen 58.800.000 EUR aus Gesellschaftsobjekt 00-203 Warschau, ul. Bonifaterska 17, „North Gate“ und 122.407.582,28 EUR aus Gesellschaftsobjekt „M1 5AN Manchester, St Peter's Square 1/Oxford St/George St/Dickinson St“.
- 36) Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung). Der Verkehrswert (Kaufpreis) der Immobilie umfasst die erste von vier Kaufpreistranchen.



Berlin, „Hackesches Quartier“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2017

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

I. Ankäufe¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	B & L Hotel Messe Hamburg GmbH	–	F	Mai 16
40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1 (Grünstreifen) ⁵⁾	Landeshauptstadt Düsseldorf	–	F	Apr. 16

Indirekt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

Rathbone Place Jersey Ltd.⁶⁾ 13 Castle Street JE4 5UT Jersey	Great Portland Estates	60,0 %	–	Dez. 16
W1 London 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“	–	–	F	Feb. 17
The Elisabeth House Limited Partnership Bedford Row 20-22 WC1R4JS London	TAMESIDE METROPOLITAN BOROUGH COUNCIL und ARGENT	100,0 %	–	Aug. 16
M1 5AN Manchester St Peter's Square 1/Oxford St/ George St/Dickinson St	Joint Venture Argent/Greater Manchester Property Venture Fund	–	F	Aug. 16

II. Verkäufe¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

60329 Frankfurt am Main Niddastraße 60 - 62	F1 Immobilien GmbH & Co. KG	–	F	Apr. 16
81929 München Stefan-George-Ring 2, 6, 8/ Süskindstraße 4 „Zamilapark MK3“	... ⁹⁾	–	F	Nov. 16
48147 Münster Piusallee 7	Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	–	F	Sep. 16

Belgien

1000 Brüssel Boulevard Bischoffsheim 29-35 „Amazone“	Patronale Life NV	–	F	Dez. 16
--	-------------------	---	---	---------

Spanien

08010 Barcelona Ronda de Sant Pere 5	KVBW Immobilien-Spezialfonds	–	F	Nov. 16
---	------------------------------	---	---	---------

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 456 Mio. EUR im Berichtszeitraum.

Kauf- /Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- /Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungs- transaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- /Verkaufspreises- der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungs- nebenkosten in Jahren	Währung
49.104.000,00	–	2.896.024,27 (= 5,9)	10	EUR
81.060,00	–	7.066,43 (= 8,7)	10	EUR
–	60,00 (= 70,17)	– (= 140,33) (200,00)	10	GBP (EUR)
113.451.785,00 (= 133.146.870,01) ⁶⁾	–	– (= 22.441.839,74) (16,9)	–	GBP (EUR)
–	164.010.310,05 (= 190.611.127,58)	– (= 6.944.844,49) (3,64)	10	GBP (EUR)
164.000.000,00 (= 190.600.158,06) ⁷⁾	–	–	–	GBP (EUR)
– ⁸⁾	–	– ⁸⁾	–	EUR
29.325.000,00	–	822.908,96 (= 2,8)	–	EUR
9.650.000,00	–	96.855,29 (= 1,0)	–	EUR
7.400.000,00	–	377.520,00 (= 5,1)	–	EUR
29.300.000,00	–	561.130,82 (= 1,9)	–	EUR

Anmerkungen:

¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2016/2017 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.

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

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

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

⁵⁾ Ankauf eines 495 m² Teilgrundstücks (Grünstreifen) während der Bauphase am 01.04.2016.

⁶⁾ Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).

Angaben (Kaufpreis, Nebenkosten) zur Immobilie zu 100 %, Angaben zur Immobilien-Gesellschaft anteilig Beteiligungsquote. Der Kaufpreis der Immobilie umfasst die erste von vier Kaufpreistranchen.

⁷⁾ Kaufpreis der Immobilie nachrichtlich. Der Erwerb inklusive Anschaffungsnebenkosten ist indirekt über die Immobilien-Gesellschaft „The Elisabeth House Limited Partnership“ erfolgt.

⁸⁾ Mit dem Käufer wurde Stillschweigen bezüglich des Verkaufspreises vereinbart.

⁹⁾ Mit dem Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR (Kurs per 30.03.2017)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben¹⁾				773.604.093,13¹⁾	12,26
II. Wertpapiere					
Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
0,1970% Deutsche Hypothekenbank FLR MTN IHS S.457 16/18 (DE000DHY4572)	0,00	61.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,1930% Landesbank Baden-Württemberg FLR IHS 16/19 (DE000LB06FU4)	0,00	0,00	100.000.000,00	100.210.000,00	1,59
0,0710% Norddeutsche Landesbank GZ FLR IHS S.2012 15/18 (DE000NLB8JY1)	0,00	110.000.000,00	100.000.000,00	100.070.000,00	1,59
0,0710% Landesbank Saar FLR IHS S.601 16/18 (DE000SLB6019)	0,00	0,00	11.000.000,00	10.998.020,00	0,17
0,2710% Landesbank Saar FLR IHS S.602 16/18 (DE000SLB6027)	0,00	0,00	10.000.000,00	10.025.650,00	0,16
0,1710% Landesbank Hessen-Thüringen GZ FLR MTN IHS S.H284 16/18 (XS1346646737)	0,00	0,00	16.000.000,00	16.050.640,00	0,25
0,2720% Norddeutsche Landesbank GZ FLR IHS 17/20 (DE000NLB89N9)	110.000.000,00	0,00	110.000.000,00	110.016.500,00	1,74
0,3240% Deutsche Hypothekenbank FLR MTN IHS S.480 17/20 (DE000DHY4804)	61.000.000,00	0,00	61.000.000,00	60.976.210,00	0,97
Wertpapiere gesamt	171.000.000,00	171.000.000,00	408.000.000,00	408.347.020,00	6,47
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

¹⁾ Kurswert per
31.03.2017

Hinweis

Im Berichtszeitraum fanden keine Wertpapiertransaktionen mit eng verbundenen Unternehmen statt.

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 992,6 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 31. März 2017

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Erläuterungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			<u>51.525.911,54</u>	<u>0,82</u>
	(davon in Fremdwährung:	2.347.791,61)			
	davon Betriebskostenvorlagen		43.806.616,11		
	davon Mietforderungen		6.671.755,72		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>345.628.168,32</u>	<u>5,48</u>
3.	Zinsansprüche			<u>70.346,19</u>	<u>0,00</u>
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4.	Andere			<u>55.798.847,82</u>	<u>0,88</u>
	(davon in Fremdwährung:	9.789.779,12)			
	davon Forderungen aus Anteilumsatz		1.057.940,66		
	davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften				
Geschlossene Positionen		Kurswert	Kurswert	Ergebnis	
		Verkauf EUR	Kauf EUR	EUR	
GBP	15,10 Mio.	18.612.104,03	16.835.224,74	1.776.879,29	
Offene Positionen		Kurswert	Kurswert¹⁾	Vorläufiges	
		Verkauf EUR	Stichtag EUR	Ergebnis EUR	
GBP	290,40 Mio.	344.689.634,64	337.411.582,71	7.278.051,93	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Krediten			<u>1.052.379.051,47</u>	<u>16,68</u>
	(davon in Fremdwährung:	289.115.051,47)			
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben			<u>7.087.811,95</u>	<u>0,11</u>
	(davon in Fremdwährung:	3.047.671,28)			
3.	Grundstücksbewirtschaftung			<u>68.112.449,96</u>	<u>1,08</u>
	(davon in Fremdwährung:	5.814.954,53)			
4.	anderen Gründen			<u>12.566.027,15</u>	<u>0,20</u>
	(davon in Fremdwährung:	1.429.059,12)			
	davon aus Anteilumsatz			292.605,08	
	davon aus Sicherungsgeschäften				
Offene Positionen		Kurswert	Kurswert¹⁾	Vorläufiges	
		Verkauf EUR	Stichtag EUR	Ergebnis EUR	
PLN	67,15 Mio.	15.238.781,78	15.824.370,02	-585.588,24	
III. Rückstellungen				<u>143.169.616,38</u>	<u>2,27</u>
	(davon in Fremdwährung:	3.915.906,75)			
Fondsvermögen				6.310.038.377,98	100,00

¹⁾ Kurse vom 31.03.2017

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

Offene Positionen		Kurswert	Kurswert
		Verkauf EUR	Kauf EUR
GBP	133,80 Mio.	182.703.056,02	166.645.908,58
PLN	36,15 Mio.	8.340.310,92	8.345.322,77

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 90.



Warschau, „North Gate“

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2016 bis 31. März 2017

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			741.457,62	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			189.496,93	
3. Sonstige Erträge			26.458.738,43	
4. Erträge aus Immobilien			272.012.388,28	
(davon in Fremdwährung:	29.648.025,26)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			19.220.336,58	
(davon in Fremdwährung:	2.027.152,25)			
Summe der Erträge				318.622.417,84
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			103.165.410,72	
a) davon Betriebskosten		25.214.007,54		
(davon in Fremdwährung:	173.380,15)			
b) davon Instandhaltungskosten		53.811.550,87		
(davon in Fremdwährung:	177.161,10)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		7.840.699,68		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		16.299.152,63		
(davon in Fremdwährung:	450.570,92)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			392.059,40	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Ausländische Steuern			45.940.457,93	
(davon in Fremdwährung:	2.733.412,12)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			14.830.833,75	
(davon in Fremdwährung:	4.004.225,99)			
5. Verwaltungsvergütung			29.982.253,17	
6. Verwahrstellenvergütung			3.155.019,19	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			262.482,62	
8. Sonstige Aufwendungen			3.009.519,82	
davon Kosten der externen Bewerter		1.552.906,41		
Summe der Aufwendungen				200.738.036,60
III. Ordentlicher Nettoertrag				117.884.381,24
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			9.067.943,40	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Liquiditätsanlagen			233.352,38	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c) aus Devisentermingeschäften			16.096.417,42	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				25.397.713,20

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-22.631.076,05	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-69.939.010,32	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c) aus Devisentermingeschäften			-44.281,83	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-92.614.368,20
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-67.216.655,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				23.889.749,27
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				74.557.475,51
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			149.522.437,34	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		98.990.318,31		
(davon in Fremdwährung:	6.714.368,48)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-826.582,89		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		51.358.701,92		
(davon in Fremdwährung:	1.752,78)			
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			11.962.744,14	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		22.412.982,13		
(davon in Fremdwährung:	14.739.437,94)			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-10.450.237,99		
(davon in Fremdwährung:	576.140,79)			
1.3 aus Liquiditätsanlagen			400.457,62	
a) aus Kurswertveränderungen		358.230,00		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		42.227,62		
Zwischensumme				161.885.639,10
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-93.123.900,26	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-111.872.587,94		
(davon in Fremdwährung:	-1.362.587,94)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		18.748.687,68		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			20.191.575,47	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-50.213.111,25		
(davon in Fremdwährung:	-37.856.546,72)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		70.404.686,72		
2.3 aus Liquiditätsanlagen			-42.590,00	
a) aus Kurswertveränderungen		-42.590,00		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-72.974.914,79
3. Währungskursveränderung				-15.850.029,29
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				73.060.695,02
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				147.618.170,53

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.

Verwendungsrechnung zum 31. März 2017

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	245.048.087,69	1,80
1. Vortrag aus dem Vorjahr	170.490.612,18	1,25
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	74.557.475,51	0,55
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	109.218.941,69	0,80
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	2.700.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	106.518.941,69	0,78
III. Gesamtausschüttung¹⁾	135.829.146,00	1,00

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

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die *Zinsen aus Wertpapieren* und *Liquiditätsanlagen* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 0,4 Mio. EUR auf 0,9 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 9,3 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 5,7 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 8,4 Mio. EUR, Erträge aus Ertragsteuererstattungen in Höhe von 2,3 Mio. EUR sowie Erträge aus Zuschüssen für Baumaßnahmen in Höhe von 0,7 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 275,3 Mio. EUR auf 272,0 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Blérot SCS, Kauno Audiniu Projektas UAB, SPV Aida Investment Sp.z o.o. und Phoenix Kö5 GmbH.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 87,7 Mio. EUR auf 103,2 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 25,2 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 53,8 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 4,8 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 7,2 Mio. EUR, Aufwendungen aus Vorsteuer in Höhe von 2,0 Mio. EUR, Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von 1,9 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 Position *Ausländische Steuern* enthält Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte. Die anlässlich eines Verkaufs von Vermögensgegenständen gezahlten Gewinnsteuern fließen nicht mit in diese Position ein. Diese Steuern werden bei der Berechnung der realisierten Gewinne als Abzugsposten berücksichtigt.

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 30,1 Mio. EUR auf 33,1 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 1,4 Mio. EUR und die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 1,6 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) für gehaltene ausländische Immobilien 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 16,1 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 16.096.417,42 EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -44.281,83 EUR enthalten.

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Sie setzen sich zusammen aus Britischen Pfund, Tschechischen Kronen und Polnischen Zloty.

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 135,8 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 74,6 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 170,5 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 2,7 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 106,5 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,00 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 135.829.146 Anteilen.

Düsseldorf, im Juni 2017
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 31.03.2017 in EUR: **354.459.549,78**

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 **46,45**
Umlaufende Anteile Stück **135.829.146**

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 97.

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.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Rückstellungen werden nicht abgezinst. Sie werden aufgelöst, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen 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 Buchwert 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.

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.

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.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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 taggleich 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: **0,59**

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 Nettoinventarwerts: **0,07**

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen¹⁾:

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

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände)²⁾: **EUR 25.446.106,25**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2016)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	1.661.081,68
davon feste Vergütung	EUR	995.404,68
davon variable Vergütung	EUR	665.677,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG		8
<hr/>		
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	1.224.883,00
davon Geschäftsleiter	EUR	1.224.883,00
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 Geschäftsführungsebene 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 2016 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 2016 angemessen ausgestaltet.

Wesentliche Änderungen an dem Vergütungssystem oder der Vergütungspolitik der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH wurden im Geschäftsjahr 2016 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 96

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 quartälliche 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.

Der aktuelle Verkaufsprospekt „Januar 2017“ ist gültig seit dem 01. Januar 2017 und als Download verfügbar unter www.deka.de. Des Weiteren können die Verkaufsprospekte in gedruckter Form bestellt werden.

Am 01. Januar 2017 hat der WestInvest InterSelect den Ausgabeaufschlag auf 5,26 % reduziert. Dies diente einer Vereinheitlichung des Ausgabeaufschlags mit den beiden weiteren Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa und Deka-ImmobilienGlobal aus dem Geschäftsfeld Immobilien der Deka-Gruppe.

Mit der Senkung des Ausgabeaufschlags wurde die Attraktivität des Fonds für mittel- bis langfristig orientierte Anleger erhöht und gleichzeitig ein Konditionenunterschied innerhalb der Angebotspalette beseitigt. Der Unterschied resultierte aus einer Kosten- und Gebührenstruktur, die bei Produktauflegung im Jahr 2000 vom damaligen Produktgeber WestInvest initiiert und bei Integration des Produktes in die Deka-Produktpalette beibehalten wurde. Der Verkaufsprospekt wurde dahingehend angepasst und ist seit 01. Januar 2017 in dieser Version der aktuelle Verkaufsprospekt.

Am 26. Juli 2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet. Es sieht unter anderem vor, dass ab 2018 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 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-) Geschäftsjahr als beendet gelten. Hierdurch können ausschüttungsgleiche Erträge zum 31. Dezember 2017 als zugeflossen gelten. Zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert und am 1. Januar 2018 als wieder angeschafft gelten. 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. Über die wesentlichen Änderungen werden wir Sie im Verlauf des Jahres 2017 informieren.

Die Änderungen in den Anlagebedingungen bedingen entsprechende Anpassungen auch im Verkaufsprospekt.

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

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

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

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

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

Vermerk des 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 2016 bis 31. März 2017 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 2016 bis 31. März 2017 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 29. Juni 2017

**KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Bertram
Wirtschaftsprüfer



Osnabrück, „Kamp Promenade“

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil erfolgt am 07.07.2017.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig²⁾ sind. Dem ausländischen Anleger³⁾ 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.⁴⁾

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 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.

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.

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 Aus-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

schüttungsfall 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 Einkommensteueranmeldung 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.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 depot-

führenden 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 beim Privatanleger

	EUR pro Anteil	EUR pro Anteil
Ertragsausschüttung		1,0000
Bemessungsgrundlage¹⁾	0,4532	
Kapitalertragsteuer 25 % ²⁾	0,1133	
Anrechenbare Quellensteuer	0,0225	
Kapitalertragsteuer (nach Verrechnung mit anrechenbarer Quellensteuer)	0,0908	0,0908
Solidaritätszuschlag 5,5 % ²⁾		0,0050
Barausschüttung²⁾		0,9042

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

²⁾ 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.⁵⁾ 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 ganz⁶⁾ (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.⁷⁾ 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 hinzu-zurechnen, 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 steuerfrei⁸⁾, 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 Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne 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 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. besitzzeitanteiliger 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 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 Ausschüttung und Thesaurierung

	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
Betrag der Ausschüttung je Anteil¹⁾	1,3702	1,3702	1,3702	1,3702
abzüglich nicht steuerbare Kapitalrückzahlung/Substanzausschüttungen	0,5862	0,5862	0,5862	0,5862
zuzüglich ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Investmentsteuerliches Ergebnis (ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge)	0,7840	0,7840	0,7840	0,7840
abzüglich steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge:				
– DBA-steuerfreie ausländische Einkünfte ²⁾	0,3308	0,3308	0,3308	0,3308
– Steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0396	0,0000	0,0000
– Steuerfreie Veräußerungsgewinne im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	0,3308	0,3704	0,3308	0,3308
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	0,4532	0,4136	0,4532	0,4532
zuzüglich steuerfreier, aber kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b Abs. 1 KStG unterliegenden Erträge	0,0000	0,0396	0,0000	0,0000
abzüglich steuerpflichtige, aber nicht kapitalertragsteuerpflichtige Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bemessungsgrundlage für die 25%ige Kapitalertragsteuer (KESt)³⁾	0,4532	0,4532	0,4532	0,4532

¹⁾ Inklusive Saldo aus gezahlter und erstatteter ausländischer Quellensteuer i.H.v. 0,3702 EUR pro Anteil, die nicht auf Ebene des Investmentvermögens als Werbungskosten abgezogen wurde. Die investmentrechtliche Ausschüttung beträgt somit 1,0000 EUR pro Anteil.

²⁾ 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.

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 Ertragnisaufstellungen 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. ausschüttungs-gleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

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 InvStG⁹⁾ 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 in § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden. Alternativ ist auch ein Nachweis der Besteuerungsgrundlagen durch den Anleger möglich. Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,¹⁰⁾ 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).¹¹⁾ 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.¹²⁾

EU-ZINSRICHTLINIE / ZINSINFORMATIONSVORORDNUNG

Am 10.11.2015 hat der Rat der Europäischen Union die Richtlinie zur Abschaffung der EU-Zinsrichtlinie (Richtlinie 2003/48/EG) erlassen. Mit Ausnahme von Österreich ist die EU-Zinsrichtlinie daher seit dem 01.01.2016 aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt allerdings vorbehaltlich der Fortgeltung bestimmter administrativer Verpflichtungen, wie z. B. das Berichten und Austauschen von Informationen in Bezug auf sowie der Einbehalt von Quellensteuern von Zahlungen vor dem 01.01.2016. In Österreich erfolgt die Aufhebung spätestens zum 01.01.2017. Unter gewissen Voraus-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

setzungen kann die Aufhebung auch bereits zum 01.10.2016 erfolgen. Übergangsbestimmungen im Fall von sich überschneidenden Geltungsbereichen verhindern eine parallele Anwendung. Im Ergebnis bedeutet dies, dass spätestens ab 2018 innerhalb der EU volle Steuertransparenz gegeben sein wird und die EU-Quellensteuer ab diesem Zeitpunkt obsolet wird.

Bis zur Aufhebung der EU-Zinsrichtlinie waren alle Mitgliedstaaten verpflichtet, den zuständigen Behörden der Mitgliedstaaten Auskünfte über Zinszahlungen und gleichgestellte Zahlungen zu erteilen, die im Auskunfts erteilenden Mitgliedstaat an eine in einem anderen Mitgliedstaat ansässige Person gezahlt werden. Allerdings wurde einigen Staaten gewährt, stattdessen während einer Übergangszeit eine Quellensteuer in Höhe von 35% zu erheben. Von diesem Recht machte zuletzt nur noch Österreich Gebrauch.

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).

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.

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.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2017 mindestens 1.304.257 Anteile am Sondervermögen WestInvest InterSelect hielten.

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

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

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

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

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

BESCHRÄNKTE STEUERPFLICHT IN ÖSTERREICH

Durch das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmolnvFG) 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 0,0227 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.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Darstellung der Rechtslage ab 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.

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 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.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 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.

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 Euro 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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beihilfe 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.

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.

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.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

Inländische Anleger	Ausschüttungen, Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Einzelunternehmer	<p>Kapitalertragsteuer: 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)</p> <p>Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer/30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Einkommensteuer/40% für Gewerbesteuer)</p>	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)</p> <p>Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer/30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer/40% für Gewerbesteuer)</p>	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p> <p>Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer/30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer/40% für Gewerbesteuer)</p>	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p> <p>Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer/30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer/40% für Gewerbesteuer)</p>	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p> <p>Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden</p>	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<p>Kapitalertragsteuer: Abstandnahme</p> <p>Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden</p>	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Abwicklungsbesteuerung

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

eigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹³⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

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 Ausländer-

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.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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,¹⁴⁾ 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 Finanz-

konten-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 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.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. 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.

BESCHRÄNKTE STEUERPFLICHT IN ÖSTERREICH

Durch das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmolnVG) 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.

Hinweis:

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

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

Besteuerungsgrundlagen

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG

für die Endausschüttung per 31. März 2017

Steuerliche Behandlung

Sondervermögen der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	WestInvest InterSelect
ISIN / WKN	DE0009801423 / 980142
Tag des Ausschüttungsbeschlusses	19. Juni 2017
Besteuerungsgrundlagen für den Zeitraum (Fondsgeschäftsjahr)	1. April 2016 bis 31. März 2017
Tag der Ausschüttung (Endausschüttung)	07. Juli 2017
Umlaufende Anteilscheine zum Geschäftsjahresende	135.829.146

§ 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
zzgl. gezahlte ausländische Steuern	0,3888	0,3888	0,3888	0,3888
abzgl. erstattete ausländische Steuern	0,0185	0,0185	0,0185	0,0185
1 a) Betrag der Ausschüttung	1,3702	1,3702	1,3702	1,3702
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	0,5862	0,5862	0,5862	0,5862
davon echte Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon ausgeschüttete Liquidität in Form von AfA (neg. Thesaurierung)	0,5862	0,5862	0,5862	0,5862
2 Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
1 b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	0,7840	0,7840	0,7840	0,7840
Summe der beim Anleger zufließenden Erträge	0,7840	0,7840	0,7840	0,7840
1 c) im Betrag der ausgeschütteten / ausschüttungsgleichen Erträge enthaltene				
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	-	0,0990	-	-
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)	-	0,0652	0,0652	0,0652
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	0,3308	0,3308	0,3308	0,3308
1 c) hh) in 1 c) gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	-	0,3308	-	-
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	0,1444	0,1444	0,1444	0,1444
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

	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
1 d) den zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigenden Teil der Ausschüttung	0,4532	0,4532	0,4532	0,4532
1 d) aa) i. S. d. § 7 Abs. 1, 2 und 4 InvStG	0,2944	0,2944	0,2944	0,2944
1 d) bb) i. S. d. § 7 Abs. 3 InvStG	0,1588	0,1588	0,1588	0,1588
davon Erträge i. S. d. § 7 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (inländische Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus inländischen Immobilienvermögen)	0,1588	0,1588	0,1588	0,1588
1 d) cc) i. S. d. § 7 Abs. 1 S. 4 InvStG, soweit in 1. d) aa) enthalten	0,0990	0,0990	0,0990	0,0990
1 e) (weggefallen)				
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				
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 ¹⁾	0,0225	0,0225	0,0225	0,0225
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 ¹⁾	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	-
1 g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,5999	0,5999	0,5999	0,5999
1 h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres	0,3702	0,3702	0,3702	0,3702
1 i) (entfallen)				
Zusatz durch AfA aus Vorjahren gedeckter Betrag der Substanzausschüttung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

¹⁾ 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 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Prüfung der steuerlichen Angaben für den Publikums-Investmentfonds / den Publikums-AIF WestInvest InterSelect (nachfolgend: der Investmentfonds) für den Zeitraum vom 01. April 2016 bis 31. März 2017.

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes 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 prüfen 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.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die Ermittlung beruht auf der Buchführung/den Aufzeichnungen und dem Jahresbericht nach § 44 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) bzw. § 101 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) für den betreffenden Zeitraum. Sie besteht aus einer Überleitungsrechnung aufgrund steuerlicher Vorschriften und der Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Zielfonds vorliegenden steuerlichen Angaben.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des InvStG zu veröffentlichenden Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Unsere Prüfung erfolgt auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG bzw. § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes. Unserer Beurteilung unterliegen die darauf beruhende Überleitungsrechnung und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung erstreckt sich insbesondere auf die steuerliche Qualifikation von Kapitalanlagen, von Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerlicher Aufzeichnungen. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentvermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerlichen Angaben überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesmaterialien, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Besondere Ermittlungen im Hinblick auf Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 Satz 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.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

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 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken können, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 beziehen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem Investmentvermögen 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, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Frankfurt am Main, den 29. Juni 2017

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marco Müth
Steuerberater

ppa. Marion Lattmann
Rechtsanwältin
Steuerberaterin

Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick

WPK-Nr./ISIN:	980 142/DE0009801423
Fondsauflegung:	02. Oktober 2000
Erwerb und Veräußerung von WestInvest InterSelect-Anteilen:	Durch Sparkassen und Landesbanken/Girozentralen sowie durch Vermittlung anderer Kreditinstitute
Ausgabeaufschlag:	Lt. Anlagebedingungen bis zu 5,5 %; seit 01.01.2017: 5,26 %; bis 31.12.2016: 5,5 %
Kostensatz von Aufwendungen gemäß § 12 der Besonderen Anlagebedingungen:	
– Verwaltungsvergütung:	Maximal 0,9 % p.a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten), weiter begrenzt auf 20 % der Anteilwertsteigerung (vor Fondskosten) im Geschäftsjahr; mindestens jedoch 0,5 % p.a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (berechnet aus den Monatsendwerten)
– Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr:	Einmalig bis zu 1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten
– Projektentwicklungsgebühr:	Einmalig bis zu 2 % der Baukosten
– Verwahrstellenvergütung:	Bis zu 0,05 % des zum Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens; derzeit 0,05 %
Stückelung der Anteile:	Globalurkunde
Ertragsausschüttung:	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. Voraussichtliche Zwischenausschüttung im Dezember 2017 zum Stichtag 31. Oktober 2017
Wiederanlage der Ertragsausschüttung:	Im DekaBank Depot automatische Wiederanlage zum Rücknahmepreis, also spesenfrei
Geschäftsjahr des Sondervermögens:	01. April eines Jahres bis 31. März des Folgejahres
Berichterstattung:	
– Jahresbericht:	Stichtag: 31. März jeden Jahres Erscheinen: spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht:	Stichtag: Stichtag: 30. September jeden Jahres Erscheinen: spätestens zwei Monate nach dem Stichtag
Börsennotierung:	Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum amtlichen Handel an einer Börse zugelassen.



Brüssel, Place Victor Horta

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: 31.12.2016)

gezeichnet
und eingezahlt: 6,0 Mio. EUR

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

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

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

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^e étage
1050 Brüssel
N° d'entreprise: 860.438.302

Frankreich:

30 rue Galilée
75016 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

* gleichzeitig auch Geschäftsführer der Deka Immobilien GmbH

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

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Florian Dominik Dietrich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Riedstadt

Clemens Gehri
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren

Dr. Helge Ludwig
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg

Hartmut Nuxoll
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann
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
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Karsten Jungk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Florian Lehn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

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

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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: 31.12.2016)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 447,9 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe ** nach
CRR/CRD IV (mit Übergangsregelung) 5.366,0 Mio. EUR

Haupttätigkeit

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

Zahlstelle und Vertriebsstelle in Luxemburg,

die auf Wunsch die Fondsanteile auch verwahrt:

DekaBank Deutsche Girozentrale
Luxembourg S.A.,
38, avenue John F. Kennedy,
L-1855 Luxembourg

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 2017)

* HGB Einzelabschluss

** Seit dem 1. Januar 2014 wird die Berechnung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel sowie die Angemessenheit der Eigenmittelausstattung auf Basis der Verordnung über Aufsichtsbedingungen 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).

*** Angaben in Klammern: Jahr der Fondsaufgabe



**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