

# Wesentliche Anlegerinformationen (WAI) WestInvest TargetSelect Shopping

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.



(WKN / ISIN: 980146 / DE0009801464);  
verwaltet von WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH (Deka-Gruppe).  
Investmentfonds: Institutioneller Immobilienfonds Europa / Global

## 1. Ziele und Anlagepolitik

- Das Anlageziel dieses Investmentfonds ist die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie ein Wertzuwachs durch eine positive Entwicklung der Immobilienverkehrswerte.
- Der Fonds investiert in Einzelhandelsimmobilien. Das Basisportfolio besteht aus Immobilien in den etablierten Märkten Europas und wird selektiv durch einzelne Objekte in europäischen Wachstumsmärkten ergänzt. Zur weiteren Risikostreuung können globale Objekte beigemischt werden.
- Bei der Auswahl der Immobilien stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie die Streuung nach Regionen, Volumen und Mietern im Vordergrund. Erworben werden vorrangig hochwertige Immobilien in für das jeweilige Handelskonzept guten bis sehr guten Lagen.
- Der Fonds darf Kredite bis zur Höhe von 50 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen. 49 % des Fondsvermögens dürfen in Liquiditätsanlagen angelegt werden.
- Zu Absicherungszwecken, z. B. von Währungs- und

Zinsrisiken, sind Geschäfte in von einem Basiswert abgeleiteten Finanzinstrumenten (Derivate) zulässig.

- Die Erträge des Fonds werden ganz oder teilweise ausgeschüttet. Die Nebenkosten bei Kauf oder Verkauf von Immobilien trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unter Nr. 3 aufgeführten Kosten und mindern die Rendite.
- Die Fondsanteile können einmal monatlich zurück- gegeben werden. Die Rückgabe muss 24 Monate im Voraus angekündigt werden. Erfolgt die Ankündigung mit kürzerem Vorlauf, kann ein Rückgabeabschlag in Höhe von max. 4 % des Anteilwertes erhoben werden. Eine Rückgabe ist frühestens mit einer Frist von 3 Monaten möglich.
- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme der Anteilscheine aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies zur Wahrung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen.
- Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

## 2. Risiko- und Ertragsprofil

Mit der Anlage in den Fonds können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden sein.

Immobilienrisiken: Die Mieterräge des Fonds können infolge von Leerständen, Mieterhilfen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringe Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können beschädigt werden. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen. Mieterakquisitionskosten können anfallen. Insbesondere bei im Ausland belegenen Immobilien können sich politische Risiken ergeben und Risiken der abweichenden Rechts- und Steuersystematik sind zu berücksichtigen.

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften: Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Politische Risiken: Aufgrund der möglichen Anlage in zentral- oder osteuropäischen Wachstumsmärkten können politisch motivierte Maßnahmen der nationalen Behörden den Fondspreis negativ beeinflussen.

Kontrahentenrisiken Derivate und Währungsrisiken: Erwirbt der Fonds zu Absicherungszwecken Finanzinstrumente

(Derivate), können sich beim Ausfall des Kontrahenten finanzielle Risiken ergeben. Trotz der Fondsstrategie, Fremdwährungsrisiken weitestgehend abzusichern, kann ein Währungsrisiko bestehen bleiben.

Fremdfinanzierte Immobilien: Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Fondspreis aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen und für -minderungen.

Liquiditätsrisiken: Immobilien können - anders als z. B. Aktien - nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme aussetzen, mit der Folge, dass die Anleger - ggf. längere Zeit - nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. Es kann zur Abwicklung des Fonds und zur Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Ggf. erhält der Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

Besonderes Preisänderungsrisiko: Anteilsrückgaben werden zum Rücknahmepreis am Tag des Ablaufs der Rückgabefrist abgerechnet, der niedriger sein kann als der am Tag der Rückgabeerklärung geltende Rücknahmepreis.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält Abschnitt 3 des Informationsdokuments.

## 3. Kosten

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabeauf- und Rücknahmeargschläge	2,50 % 4,00 %
--	------------------

Dabei handelt es sich um den Höchstsatz, der von Ihrem Anlagebetrag bei Kauf bzw. Verkauf abgezogen wird und somit Ihre Rendite mindert. Im Einzelfall können diese Kosten niedriger ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie jederzeit bei der WestInvest erfragen.

# Wesentliche Anlegerinformationen (WAI) WestInvest TargetSelect Shopping

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:																							
<b>Laufende Kosten</b>	0,83 %																						
Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im Geschäftsjahr des Fonds an, das im Dezember 2020 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken und enthalten weder Kosten und Gebühren für An- und Verkäufe (Transaktionskosten) noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften noch ggf. anfallende, an die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren.																							
<b>An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren</b>	Bei Überschreiten einer jährlichen Zielperformance von 6% kann von dem übersteigenden Betrag eine erfolgsabhängige Vergütung von 10% erhoben werden. Ist der Jahresendwert niedriger als die Zielperformance, wird für die Ermittlung der neuen Zielperformance auf die Zielperformancemarkte des Vorjahres 6% hinzugerechnet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug die erfolgsabhängige Vergütung für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020: 0,00 %																						
<b>Gebühren bei An- und Verkauf, sowie Baumaßnahmen von Immobilien</b>																							
Bis zu 1,5% (derzeit 1,0%) des An- oder Verkaufspreises bzw. der Baukosten. Im Geschäftsjahr mit Ende Dezember 2020 waren dies: 0,83 %																							
Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen, berechneten Kosten. Ergänzende Hinweise zur Kostenberechnung enthalten die Anlagebedingungen.																							
<b>4. Frühere Wertentwicklung</b>																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Performance (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2011</td><td>4,9</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5,1</td></tr> <tr><td>2013</td><td>3,3</td></tr> <tr><td>2014</td><td>3,9</td></tr> <tr><td>2015</td><td>5,1</td></tr> <tr><td>2016</td><td>4,9</td></tr> <tr><td>2017</td><td>4,8</td></tr> <tr><td>2018</td><td>4,3</td></tr> <tr><td>2019</td><td>3,1</td></tr> <tr><td>2020</td><td>-3,0</td></tr> </tbody> </table>		Jahr	Performance (%)	2011	4,9	2012	5,1	2013	3,3	2014	3,9	2015	5,1	2016	4,9	2017	4,8	2018	4,3	2019	3,1	2020	-3,0
Jahr	Performance (%)																						
2011	4,9																						
2012	5,1																						
2013	3,3																						
2014	3,9																						
2015	5,1																						
2016	4,9																						
2017	4,8																						
2018	4,3																						
2019	3,1																						
2020	-3,0																						
<p>Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.</p> <p>Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags und gegebenenfalls anteilig anfallender Kosten der Verwahrung im Kundendepot</p>																							
<p>abgezogen.</p> <p>Die Darstellung der Wertentwicklung der Kalenderjahre basiert auf der Fondswährung EUR.</p> <p>Dieser Fonds wurde im Jahr 2009 aufgelegt.</p>																							
<b>5. Praktische Informationen</b>																							
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden bewertungstäglich auf <a href="http://www.deka.de">www.deka.de</a> veröffentlicht.</li> <li>■ Verwahrstelle: DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt</li> <li>■ Kapitalverwaltungsgesellschaft: WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Hamborner Straße 55, 40472 Düsseldorf</li> <li>■ Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies hat Auswirkung darauf, wie Ihre Einkünfte besteuert werden.</li> <li>■ Der Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht reguliert.</li> <li>■ Das Informationsdokument enthält weiterführende Angaben insbesondere zu den Risiken und Kosten der Anlage in diesen Fonds. Das Informationsdokument, die</li> </ul>																							
<p>Anlagebedingungen, die WAI und die aktuellen Berichte in deutscher Sprache sind kostenlos bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft, jeder Zahl- und Vertriebsstelle und bei der DekaBank Deutsche Girozentrale erhältlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik, zur Zusammensetzung des Vergütungsausschusses und zur Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen sind im Vergütungsbericht der Deka-Gruppe auf <a href="http://www.deka.de/deka-gruppe/investor-relations/publikationen/verguetungsbericht">www.deka.de/deka-gruppe/investor-relations/publikationen/verguetungsbericht</a> veröffentlicht. Auf Anfrage werden Ihnen die Informationen kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.</li> </ul>																							
<p>WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen der Anlagebedingungen vereinbar ist. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 23.04.2021.</p>																							