

Jahresbericht
zum 31. März 2020.
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 2021. Nach dem 30. September 2020 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es, insbesondere durch die jeweiligen aktuellen ökonomischen, politischen und rechtlichen Rahmendaten sowie die derzeitige Corona-Pandemie, 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.

Veränderungen der Marktlage und der branchenweiten Kostenstrukturen im Bereich der kollektiven Vermögensverwaltung von Immobilien-Sondervermögen machen eine Anpassung der Fondsverwaltungsvergütung und der Vergütungen bei Projektentwicklungen von Immobilien erforderlich.

Die BaFin hat bereits eine Anpassung der Fondsverwaltungsvergütung nach § 12 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens genehmigt, wonach ab dem 01. Juli 2020 der derzeit geltende Verwaltungsvergütungssatz von bis zu 0,9 % des Fondsvermögens p. a. (mit der zusätzlichen Begrenzung auf 20 % des Anlageerfolgs) auf bis zu 1,1 % des Fondsvermögens erhöht wird ohne erfolgsabhängige Begrenzung.

Die maximale Vergütung für Projektentwicklungen (§ 12 Abs. 2 der Besonderen Anlagebedingungen) wird ab dem 01. Juli 2020 von bis zu 2,0 % der Baukosten auf bis zu 3,0 % der Baukosten angehoben. Dadurch verändert sich insgesamt der zulässige jährliche Höchstbetrag (§ 12 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen) aus der Summe der maximal möglichen Fondsverwaltungsvergütung und der maximal möglichen Verwahrstellenvergütung von 0,95 % des Fondsvermögens p. a. nunmehr einheitlich auf 1,15 % des Fondsvermögens p. a.

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.

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerade in der aktuellen Zeit, in der das Coronavirus das beherrschende Thema im beruflichen aber auch im privaten Alltag ist, begleitet Deko Immobilien die Situation intensiv und wir analysieren die Auswirkungen auf das jeweilige Immobilienportfolio – Ergebnis ist, dass die Offenen Immobilienpublikumsfonds von Deko Immobilien Investment und WestInvest in Zeiten erhöhter Unsicherheit gut aufgestellt sind.

Zunächst einmal begrenzen der Diversifikationsgrad und die konservative Ausrichtung unserer Fonds die möglichen Risiken. Auch wenn der Weg bis zur Überwindung der Pandemie noch weit ist, nehmen positive Signale insbesondere in den Kernländern Europas zu. Die Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit im Einzelhandel sowie ein leichtes Wiederhochfahren im produzierenden Gewerbe sind positive Tendenzen. Damit sind die ersten Schritte auf dem Weg zu einer Normalisierung des wirtschaftlichen Lebens eingeleitet und bieten auch den Mietern unserer Immobilien die Perspektive auf die sukzessive Wiederaufnahme ihres Geschäftsbetriebes. Eine Wiederaufnahme von Reiseaktivitäten zeichnet sich derzeit eher noch verhalten ab. Somit ist die Situation für die Hotelbranche weiterhin belastend.

Die noch bestehenden Unsicherheiten zu weiteren Lockerungen haben Auswirkungen auf die Mieter der Objekte. Das Deko Immobilien-Managementteam steht in engem Austausch mit ihnen. Ziel ist es, die individuellen Situationen partnerschaftlich zu begleiten und für die Fonds langfristig tragfähige Lösungen zu finden, um nachhaltig vorteilhafte Mietverhältnisse zu erhalten. Bei einigen Mietern insbesondere aus dem Hotel- und Einzelhandelsbereich kann man damit rechnen, dass Nachverhandlungen der Mietkonditionen folgen werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass es in diesem Jahr zu einem Rückgang in den Mieterträgen der Fonds kommen wird.

Wir haben in den vergangenen Jahren sehr gute Risikomanagement-Systeme auf- bzw. ausgebaut. Mit Hilfe dieser können die Mietstundungsanfragen oder Nachverhandlungen von Mietverträgen sehr eng verfolgt werden. Es gilt, tragfähige Konzepte zu erarbeiten, um zu differenzieren, welche Mieter oder Betreiber unterstützt werden sollten, oder wo man die Anstrengungen auf einen „Neustart“ im Sinne einer Neuvermietung fokussieren sollte. Wir sind krisenerfahren und arbeiten professionell an den möglichen, aber nicht vollständig absehbaren Herausforderungen.

Die Publikumsimmobilienfonds von Deko Immobilien Investment und WestInvest sind über verschiedene Länder, Nutzungsarten und Mieter breit diversifiziert. Damit konnten bereits zurückliegende Krisen, wie das Platzen der Dotcom-Blase oder die Auswirkungen der „Lehman-Krise“ gut überstanden werden. Eine verlässliche Aussage, ob dies auch dieses Mal der Fall sein wird, können wir derzeit noch nicht treffen, da Verlauf und Dauer der Pandemie noch unsicher sind.

Zudem können wir aktuell auf auskömmliche Liquiditätsquoten sowie hohe Vermietungsquoten unserer Fonds verweisen, ebenso sind die Restlaufzeitenstrukturen der Mietverträge vergleichsweise lang. Das alles sind Indikatoren für eine hohe Stabilität unserer Produkte.

Des Weiteren gilt heute ohnehin eine strengere Regulierung der Fonds, die einen plötzlichen Liquiditätsabzug verhindern. Seit 2013 heißt es: Wer einen Offenen Immobilienfonds kauft, muss ihn mindestens zwei Jahre halten; zu empfehlen sind mindestens drei bis fünf Jahre Haltedauer.

Ein weiterer Grund für die Stabilität bei den Mittelbewegungen ist die geringe Volatilität der Fondsanteile. Dies hängt unter anderem mit den konservativen Bewertungsergebnissen zusammen, die auf nachhaltig erzielbare Werte abstellen.

Unter dem Strich bleibt die Renditeerwartung für den WestInvest InterSelect aus heutiger Sicht im positiven Bereich. Das spricht in einem Marktumfeld mit hochvolatilen und teils stark gefallenem Aktien- und Anleihemärkten sowie einer Welt ohne Zinsen für Immobilien. Gerade in Zeiten gestiegener Unsicherheit an den Finanzmärkten, können Immobilien als Sachwert einen stabilisierenden Faktor der Vermögensanlage darstellen. Wir erwarten, dass sich das Renditepotential der Fonds im Zuge einer Wiederaufnahme der wirtschaftlichen Aktivitäten entsprechend erholen wird.

Die Anlageklasse ist beliebt und gefragt und auch der Jahresauftakt unserer Fonds konnte im Jahr 2020 an die vergangenen Jahre anknüpfen, wodurch unsere Absatzkontingente bereits zum Jahresanfang in einem guten Umfang ausgeschöpft wurden. Gründe gibt es verschiedene – ein wichtiger lautet: Die Produkte sind in Null- und Niedrigzinszeiten eine begehrte Zins-Alternative. Verlässlich, steuerbegünstigt und auch in Krisen erwirtschaften sie stabile Erträge. Unsere Offenen Immobilienfonds zeichnen sich gerade durch diese Merkmale aus. Der WestInvest InterSelect gehört zu den festen Investmentbausteinen vieler gut diversifizierter Anleger in Deutschland.

Bis Ende März 2020 stieg das verwaltete Immobilienvermögen von Deka Immobilien auf 40,3 Mrd. EUR an. Seit über einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs p. a. zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 2020 bei.

Ein Investment in unsere Offenen Immobilienfonds bleibt als Basisinvestment und zur Risikostreuung sowie zur Erzielung einer stetigen Performance ein solider Vermögensbaustein.

Wir danken für Ihr Vertrauen, Ihre Geschäftsführung, im Juni 2020



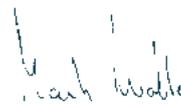
Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Esteban de Lope Fend



Mark Wolter

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

Kennzahlen WestInvest InterSelect

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	8.174,7 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	8.216,3 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	5.518,0 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.698,3 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	95
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	20
Vermietungsquote 31.03.2020	97,4 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	96,5 %
Fremdkapitalquote	18,5 %
Ankäufe (Anzahl)	10
Verkäufe (Anzahl)	6
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	588,7 Mio. EUR
Ausschüttung am 05.07.2019 für das Geschäftsjahr 2018/2019 ²⁾	160,8 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 05.07.2019	1,00 EUR
Anlageerfolg 01. April 2019 bis 31. März 2020 ³⁾	3,1 %
Anlageerfolg seit Fondsaufgabe am 02. Oktober 2000 ³⁾	97,8 %
Rücknahmepreis	47,47 EUR
Ausgabepreis	49,97 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i.H.v. 17.596.685 EUR.

Stand: 31. März 2020

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten i.H.v. 1.092.271 EUR für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile

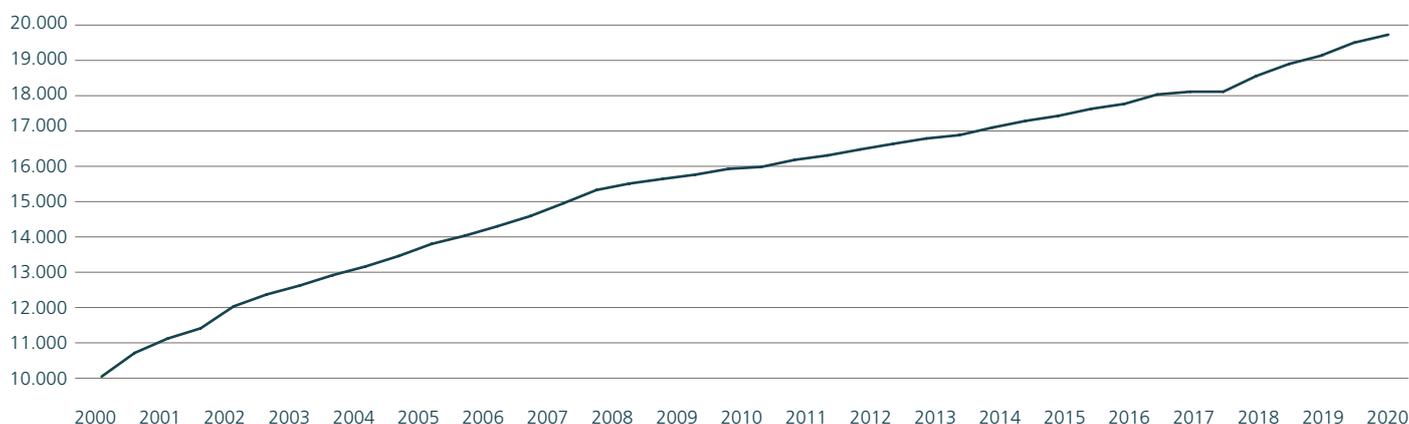
³⁾ Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 02.10.2000: 10.000 EUR
Bestand zum 31.03.2020: 19.780 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 97,8 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,6 %

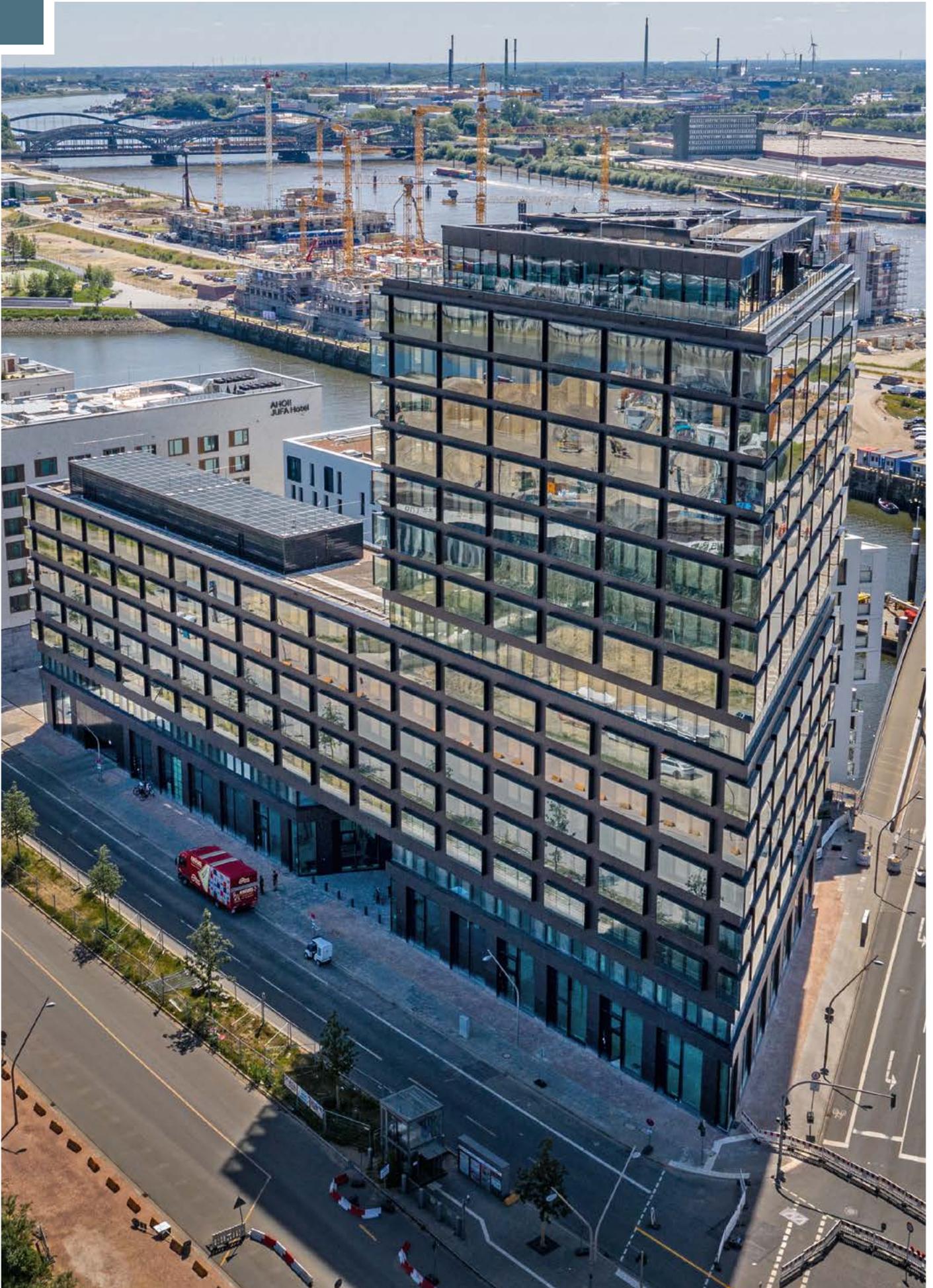
Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,9 %
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,5 %



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

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

Stand: 31. März 2020



Hamburg, Versmannstraße 2 & 4, „Campus Tower“

Inhalt

Kennzahlen WestInvest InterSelect	5	Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	88
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Erläuterungen	89
Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect	8	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020	91
Konjunkturelle Situation	9	Verwendungsrechnung zum 31. März 2020	93
Zur Situation an den Immobilienmärkten	10	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	94
Fondsstruktur	11	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	97
Anlagetätigkeit	13	Angaben nach der Derivateverordnung	97
Vermietungssituation	17	Sonstige Angaben	97
Ergebniskomponenten der Fondsrendite	17	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	97
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	17	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	100
Risikoprofil	17	Angaben zur Mitarbeitervergütung	101
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	20	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	101
Fazit und Ausblick	22	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	102
Übersicht Vermietung zum 31. März 2020	24	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	102
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	28	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	104
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	32	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	105
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	32	Steuerliche Hinweise für Anteilshaber	108
Entwicklung des Fondsvermögens	34	Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick	115
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	35	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	116
Entwicklung des WestInvest InterSelect	36		
Vermögensübersicht zum 31. März 2020	37		
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	39		
Vermögensaufstellung zum 31. März 2020 Teil I: Immobilienverzeichnis	42		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2020	84		

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Coronavirus beherrscht derzeit weite Teile unseres privaten und beruflichen Alltags. Weitgehende Beschränkungen haben vorübergehend das öffentliche Leben praktisch lahmgelegt. Hinzu kommen gravierende Auswirkungen auf Wirtschaft und Konjunktur. Viele Menschen machen sich Sorgen: Um die Gesundheit ihrer Familien und ihre eigene, um den Arbeitsplatz – und natürlich auch um Ihre Geldanlagen.

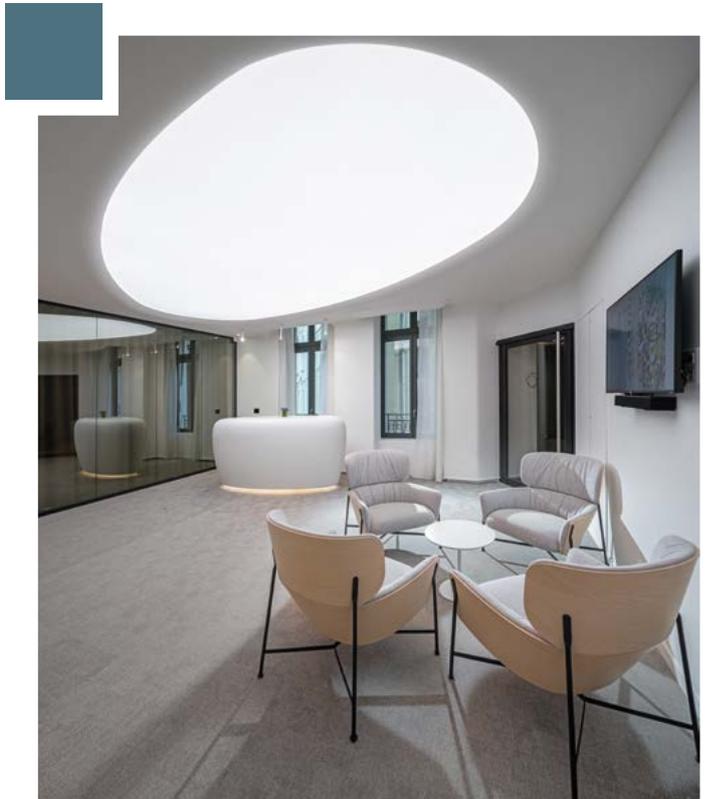
Wichtig ist es, besonnen zu bleiben. Vieles spricht dafür, dass die starken Auswirkungen an den Märkten vorübergehender Natur sein werden. Der Geschäftsbetrieb bei Deko Immobilien verläuft ohne jede Einschränkung. Erprobte Krisenmechanismen funktionieren und alle gewohnten Serviceleistungen stehen Ihnen weiterhin zur Verfügung. Die Situation und die möglichen Auswirkungen auf das jeweilige Portfolio werden von Deko Immobilien intensiv überwacht, analysiert und professionell gemanagt – Ergebnis ist, dass die Fonds in den Zeiten erhöhter Unsicherheit gut aufgestellt sind.

Das Anlageziel des WestInvest InterSelect ist die Erwirtschaftung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs durch eine positive Entwicklung der Immobilienverkehrswerte. Der Fonds investiert überwiegend in Gewerbeimmobilien (Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik) in europäischen Ländern. Bei der Portfolioallokation wird das Immobilienvermögen unter anderem nach Lage, Größe, Alter und Nutzungsart gemischt. Neben bestehenden Gebäuden kann der Fonds auch Immobilien-Projektentwicklungen erwerben. Die Ratingagentur Scope bestätigt: Der WestInvest InterSelect ist ein Immobilienfonds mit einer sehr hohen Anzahl an zertifizierten bzw. nachhaltigen Gebäuden im Portfolio. Aktuell sind rund 80 % des Immobilienvermögens im Fonds nach Green-Building-Standard zertifiziert. Dies steigert die Vermarktbarkeit der Immobilien.

Der vorliegende Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect informiert Sie über die Entwicklung im Fondsgeschäftsjahr 2019/2020 auch unter Berücksichtigung von möglichen Covid-19-Folgen. Das Fondsgeschäftsjahr war erneut durch eine sehr erfolgreiche Transaktionstätigkeit mit einem Gesamtvolumen von rd. 1.120 Mio. EUR sowie eine sehr gute Vermietungsleistung der Immobilien mit einer Vermietungsquote zum Stichtag von 97,4 % der Fondsimmobilen geprägt.

Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect

Das Fondsvermögen des WestInvest InterSelect lag zum Stichtag des Geschäftsjahres am 31.03.2020 bei 8.174,7 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen war unter Einbeziehung der Objekte in den ImmobilienGesellschaften mit 8.216,3 Mio. EUR bewertet. Der Wert der Beteiligungen an den ImmobilienGesellschaften belief



Paris, Boulevard Malesherbes, „Synergy“

sich auf 1.628,4 Mio. EUR. Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr einen Nettomittelzufluss von 588,7 Mio. EUR. Zum 31.03.2020 lag der Anteilwert des WestInvest InterSelect bei 47,47 EUR. Der Fonds erreichte im Geschäftsjahr eine Wertsteigerung von 3,1 %*.

Ausschüttung

Am 05.07.2019 wurde den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilspreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR pro Anteil ist bei Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,60 EUR steuerfrei.

Am 03.07.2020 wird den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilspreis um den Betrag der Ausschüttung.

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

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den Steuerlichen Hinweisen und den Besteuerungsgrundlagen für Anleger auf den Seiten 108 bis 113.

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

Konjunkturelle Situation

Aufgrund von Quarantäne-Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Coronavirus zunächst in China und zeitverzögert in nahezu allen Wirtschaftsregionen dürfte die weltwirtschaftliche Aktivität im ersten Quartal 2020 gesunken sein. Im Vergleich zur Finanzkrise 2009 ist mit einem deutlicheren Wirtschaftseinbruch zu rechnen. Allerdings wird auch der anschließende Aufschwung ausgeprägter ausfallen. Entscheidend hierfür ist, dass die Ausbreitung der Pandemie eingedämmt werden kann und die Hilfsmaßnahmen insbesondere von den Regierungen dazu beitragen, dass Unternehmensinsolvenzen verhindert und Arbeitsplätze gesichert werden. Gleichwohl wird ein wirtschaftlicher Schaden unvermeidbar sein. Von diesem gehen mittelfristig preisdämpfende Wirkungen aus. Trotz einer raschen wirtschaftlichen Erholung werden die Zentralbanken nicht unmittelbar mit der erneuten geldpolitischen Straffung beginnen können. Die DekaBank rechnet für die Weltwirtschaft mit einer Schrumpfung um 3,5 % in 2020 und einem Wachstum von 5,6 % in 2021.

Die Wirtschaft in Euroland stürzt durch die Corona-Pandemie in eine schwere Rezession. Zur Verlangsamung der Ansteckungen mit dem Virus kam es zu umfassenden Produktionsstopps in der Industrie und weitreichenden Ausgangsbeschränkungen. Für das zweite Quartal 2020 deutet sich der stärkste Quartalsrückgang seit dem Bestehen der Europäischen Währungsunion an. Die Regierungen haben große Rettungspakete geschnürt und die

Europäische Zentralbank hat starke Maßnahmen einer zusätzlichen Lockerung der Geldpolitik beschlossen. Darüber hinaus wurde die Anwendung des Stabilitätspakts durch die EU aufgrund der besonderen Situation ausgesetzt. Unter der Annahme, dass die Ausgangsbeschränkungen und Produktionsstopps im Laufe des zweiten Quartals gelockert und aufgehoben werden, ist im zweiten Halbjahr wieder mit einer konjunkturellen Expansion zu rechnen. Die DekaBank rechnet für Euroland 2020 mit einem BIP-Rückgang um 8,6 % und 2021 mit einem BIP-Zuwachs von 7,5 %.

Die Corona-Pandemie hat Deutschland in eine Rezession geführt, die vom Ausmaß der globalen Finanzkrise ähnelt. Anders als in früheren Krisen hat es dieses Mal zuerst die Dienstleister getroffen. Handel, Gastgewerbe, Transportdienstleistungen, Unternehmensdienstleistungen und viele Wirtschaftsbereiche mehr stehen quasi still. Ab Mitte März fuhr auch die Industrie die Produktion herunter. Das Gros der konjunkturellen Bremseffekte erwarten wir für April. Danach sollten sich die Belastungen bis zum Quartalsende allmählich abbauen. Echte neue konjunkturelle Schubkraft dürfte erst im dritten Quartal wieder schrittweise entfaltet werden. Für 2020 erwarten wir eine Schrumpfung des BIP um 7,3 %, für 2021 einen Anstieg um 7,5 %.

Nach einem soliden Wachstum von 1,7 % in 2018 ergab sich 2019 in Frankreich nur noch ein BIP-Zuwachs von 1,2 %. Die starken Proteste der „Gelbwesten“ gegen die Politik von Präsident Macron haben zudem die Reform- und Sparbemühungen der Regierung



Rotterdam, Coolsingel 119, „Forum Rotterdam“

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	445	↗	5,8
Brüssel	240	↗	7,3
London West End	1.334	↗	5,6
Madrid	408	↗	8,4
Mailand	600	↗	13,2
Paris (CBD)*	845	↗	2,0

* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2020

deutlich gebremst. Die Corona-Pandemie hat die Wirtschaft in Frankreich in einen Schock versetzt. Es wurden Ausgangssperren angeordnet und von der Industrie Produktionsstopps vollzogen. Die DekaBank erwartet im laufenden Jahr einen Rückgang beim BIP um 10,1 % und 2021 eine starke Erholung mit einem Wirtschaftswachstum von 8,4 %.

Im Vereinigten Königreich (UK) hat die Corona-Pandemie die Brexit-Thematik vorübergehend in den Hintergrund verdrängt. Wie in anderen europäischen Ländern legen auch hier weitreichende Ausgangsbeschränkungen große Teile des wirtschaftlichen Lebens lahm. Regierung und Zentralbank reagierten mit umfangreichen fiskalischen und geldpolitischen Maßnahmen, um den Schock abzufedern. Wir rechnen in diesem Jahr mit einer Schrumpfung des BIPs um 9,6 % und einer Erholung von 10,0 % Wachstum in 2021. Trotz dieser unerwarteten Entwicklung lehnt UK immer noch eine Verlängerung der Brexit-Frist, die Ende dieses Jahres endet, ab. Dabei war schon vor Corona die Zeit für die Verhandlungen eines Deals denkbar knapp und ein erfolgreicher Abschluss wird durch die virusbedingten Verzögerungen immer unwahrscheinlicher. Theoretisch müsste UK bis 30. Juni 2020 eine Verlängerung beantragen, um eine Aufschiebung der Frist bis maximal Ende 2022 zu erwirken. Aber selbst Überlegungen, dass auch die EU angesichts der aktuellen Lage eine Verlängerung beantragen könnte, wurde bislang von britischer Seite eine Absage erteilt. Wir gehen im Hauptszenario davon aus, dass hinreichender Druck letzten Endes doch zu einer Verlängerung führen wird. Aber auch ein No-Deal-Brexit kann nicht ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit bis zum Ende des Jahres zumindest noch ein Teilabkommen für den Austritt verhandeln zu können ist dagegen deutlich gesunken.

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Vermietungsmärkte Europa

Die europäischen Büromärkte registrierten 2019 trotz der Konjunkturverlangsamung eine robuste Nachfrage. Die hohen Vorjahresumsätze wurden allerdings in vielen Märkten verfehlt,

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	37,5	↗	1,8
Düsseldorf	27,0	↗	6,0
Frankfurt a.M.	42,5	↗	7,1
Hamburg	30,0	↗	3,1
Köln	23,5	↗	2,7
München	40,0	↗	1,8
Stuttgart	23,5	↗	2,2

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2020

z. B. in Amsterdam und Paris. Dort war das Angebot sehr limitiert. Central London konnte trotz Brexit-Unsicherheit an das Vorjahresergebnis anknüpfen. Brüssel und Lyon verzeichneten deutliche Zuwächse beim Flächenumsatz, ebenso wie Madrid und Mailand. Die Leerstandsquoten sind überwiegend weiter gesunken, am stärksten in Amsterdam, Barcelona, Lissabon und Madrid. Rückläufige Leerstände sorgten für weiter steigende Mieten. Die stärksten Anstiege von 5 % und mehr verbuchten Amsterdam, Oslo, Barcelona, Stockholm und London City. Auch im ersten Quartal 2020 bis Anfang März hielt sich die Nachfrage an den Büromärkten noch überwiegend stabil.

Die Corona-Pandemie hat Europa jedoch einen tiefen Schock versetzt und die Wirtschaft in eine Blitzrezession gestürzt. Der Leerstand verharrte überwiegend auf niedrigem Niveau, die Spitzenmieten blieben unverändert.

Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz der „BIG 7-Mietmärkte“* summierte sich 2019 auf rund 4 Mio. m² und war damit knapp 2 % höher als 2018. Im ersten Quartal 2020 belief sich der Flächenumsatz auf rund 0,7 Mio. m², was einem Rückgang um 30 % gegenüber dem Auftaktquartal 2019 entsprach.

Seit Anfang März 2020 belastet die Corona-Krise die Unternehmensplanung, was zur Verschiebung von Anmietungsentscheidungen führt. Nur in Düsseldorf und München blieb die Nachfrage beinahe unverändert. Stuttgart, Köln und Hamburg verzeichneten die stärksten Einbußen beim Flächenumsatz, in Berlin gab es einen Rückgang um 25 %. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den „BIG 7“ lag insgesamt bei rund 3 %. Das knappe Angebot insbesondere in Toplagen sorgte 2019 für weiter steigende Mieten, im ersten Quartal 2020 verharrten die Spitzenmieten auf ihren hohen Niveaus.

In den innerstädtischen Top-Lagen des Einzelhandels verzeichnete kleine und mittlere Flächen 2019 eine stabile Nachfrage ein-

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

heimischer und ausländischer Filialisten. Vor allem die Textilbranche hat mit der Konkurrenz durch den Online-Handel zu kämpfen und daher in den 1a-Lagen als Mieter an Bedeutung verloren. Dafür spielen die Systemgastronomie und der Bereich Health & Beauty (Drogerien, Fitness-Studios) eine immer größere Rolle. Die Spitzenmieten in den A-Städten blieben 2019 überwiegend stabil.

Von der Corona-Pandemie ist der Einzelhandel seit März 2020 mit wenigen Ausnahmen, wie z.B. Lebensmitteln, unmittelbar und besonders stark betroffen.

Investmentmärkte Europa

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa verzeichnete 2019 mit 315 Mrd. EUR ein um 2 % niedrigeres Ergebnis als im Vorjahr. Stärkste Märkte waren Deutschland und Großbritannien. Frankreich landete auf Rang 3. Der Rückgang in Großbritannien um 20 % gegenüber dem Vorjahr ist der Unsicherheit in Zusammenhang mit dem Brexit geschuldet. 43 % des europäischen Transaktionsvolumens entfielen auf Büroimmobilien. Die Spitzenrenditen gaben weiter nach, in den Topmärkten allerdings nur noch moderat. Die stärksten Rückgänge von mindestens 25 Basispunkten verzeichneten Wien, Budapest, Helsinki, Luxemburg und Lyon. Im ersten Quartal 2020 erreichte das Investmentvolumen in Europa 85 Mrd. EUR und damit 51 % mehr als im Vergleichsquarter des Vorjahres. Die Anfangsrenditen im Spitzensegment blieben stabil.

Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien erreichte 2019 rund 85 Mrd. EUR, was einem Zuwachs von 9 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Fast 60 % des gesamten Investmentumsatzes wurden in den „BIG 7“ generiert. Mit 47 % vom landesweiten Umsatz lagen Bürogebäude im Fokus der Anleger. An der Spitze beim gesamten Investmentumsatz stand Berlin mit gut 14 Mrd. EUR vor München und Frankfurt am Main. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude in den „BIG 7“ gaben 2019 um durchschnittlich 15 Basispunkte nach. Im ersten Quartal 2020 betrug der Umsatz am Investmentmarkt rund 28 Mrd. EUR und übertraf das Vorjahresquarter um 82 %, bedingt u.a. durch Unternehmensübernahmen und große Portfolio-Abschlüsse. Die Corona-Krise schlug sich am Markt noch nicht nieder.

Fondsstruktur

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

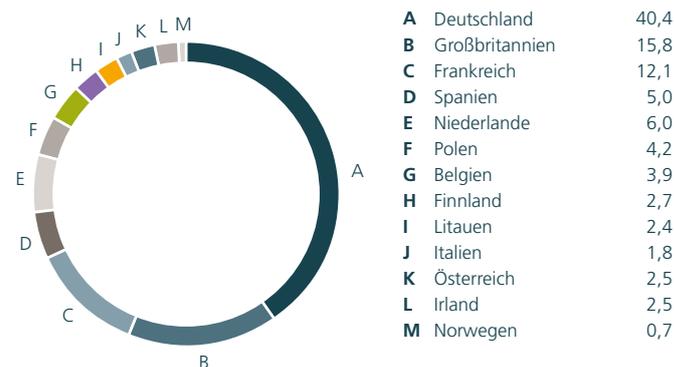
Die Objekte des Portfolios im WestInvest InterSelect befinden sich zum Stichtag zu 40,4 % in Deutschland und zu 59,6 % im europäischen Ausland. Der Fonds ist unverändert europäisch ausgerichtet und verfügt über einen starken Deutschlandanteil. Im Ausland bildet Großbritannien einen Schwerpunkt (15,8 %), gefolgt von Frankreich (12,1 %). Die Länderaufteilung weist insgesamt eine breite Mischung auf, die weiterhin gezielt ergänzt wird.

Geografische Verteilung der Immobilien

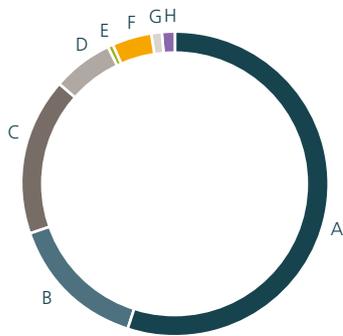
Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	95	8.216,3	100,0
davon Deutschland	47	3.317,2	40,4
Berlin	4	329,9	4,0
Düsseldorf	8	564,6	6,9
Frankfurt am Main	7	691,6	8,4
Hamburg	5	330,7	4,0
Köln	1	69,9	0,9
München	5	383,9	4,7
Stuttgart	2	196,9	2,4
weitere deutsche Großräume	9	417,1	5,1
sonstige Städte/Regionen	6	332,7	4,0
davon Europa (ohne Deutschland)	48	4.899,1	59,6
Großbritannien	6	1.295,6	15,8
Frankreich	8	990,7	12,1
Spanien	5	410,6	5,0
Niederlande	7	494,2	6,0
Polen	5	347,5	4,2
Belgien	6	322,6	3,9
Finnland	2	218,4	2,7
Litauen	1	200,9	2,4
Italien	3	150,1	1,8
Österreich	2	202,6	2,5
Irland	2	206,7	2,5
Norwegen	1	59,2	0,7

Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte

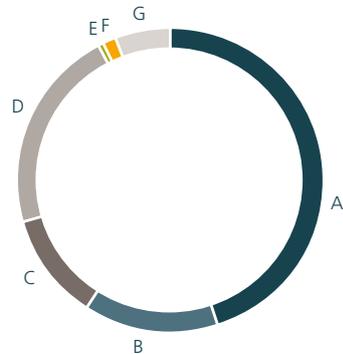


Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



A Büro/Praxis	55,6 %	F Wohnen	0,3 %
B Hotel	14,7 %	G Stellplätze (Kfz)	4,1 %
C Handel	16,6 %	H Freizeit	0,9 %
D Lager/Hallen	6,5 %	E Sonstige	1,2 %

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



A Büro/Praxis	45,3 %	E Wohnen	0,4 %
B Hotel	14,2 %	F Freizeit	1,6 %
C Handel	11,5 %	G Sonstige	5,6 %
D Lager/Hallen	21,5 %		

Nutzungsarten der Fondsimmobilen

Die Hauptnutzungsart bleiben Bürogebäude mit derzeit 55,6%, gemessen an den Jahres-Mieterträgen, Investments im Einzelhandels-, Hotel- und Logistiksektor folgen als Nutzungssegmente an den nachfolgenden Stellen in der Struktur.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen

29,4% bzw. 26 der Fondsimmobilen haben ein Gebäudealter von bis zu zehn Jahren. Das Portfolio des WestInvest InterSelect weist insgesamt eine ausgewogene Struktur der Altersklassen auf. Bausubstanz und technische Ausstattung der Liegenschaften entsprechen den modernsten Anforderungen. Bei den Objekten,

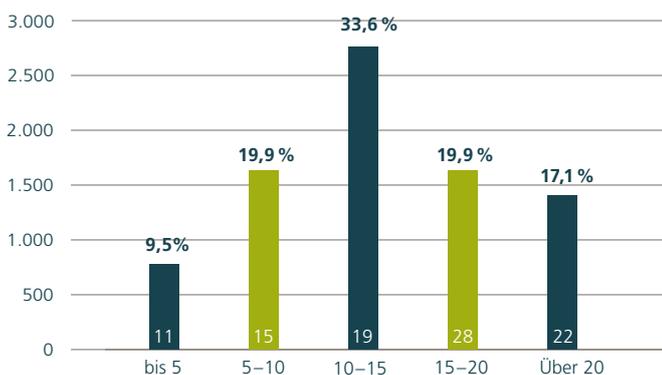
die über 20 Jahre alt sind, handelt es sich zu einem großen Teil um denkmalgeschützte, auf modernsten Stand sanierte und vollvermietete Altbauten in Core-Lagen, z. B. von Paris.

Größenklassen der Fondsimmobilen

Bei den Größenklassen des Sondervermögens liegen die Schwerpunkte in den Bereichen zwischen 50 und 100 Mio. EUR (rund 27,4%), annähernd 20% in der Klasse zwischen 100 und 150 Mio. EUR sowie 41,3% bei großvolumigen Immobilien über 150 Mio. EUR. Auch hier ist eine gute Diversifizierung gegeben. Tendenziell wird es zu einer weiteren Reduzierung von Objekten mit einem Verkehrswert von unter 25 Mio. EUR kommen.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

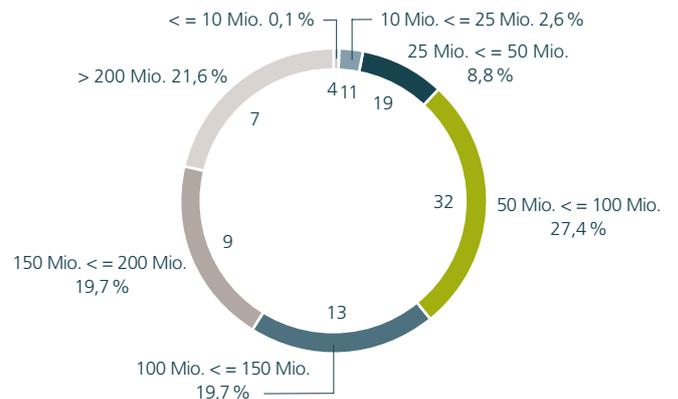
Verkehrswert in Mio. EUR



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

Größenklassen der Fondsimmobilen

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

Anlagetätigkeit

Ankäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

In Rotterdam ist ein kernsaniertes historisches Büro- und Einzelhandelsobjekt erworben worden. Verkäufer ist der niederländische Entwickler und Immobilienmanager Multi Corporation. Der Ankauf ist Bestandteil des innerstädtischen Projekts „Forum“, das unter Einbeziehung eines kernsanierten Gebäudes ca. 30.000 m² Handels- und Gastronomieflächen sowie 103 Apartments umfasst. Der Fonds hat innerhalb dieses Komplexes ein Ensemble mit einer vermietbaren Fläche von fast 12.800 m² erworben. Rund 5.600 m² entfallen auf Büroflächen, rund 7.200 m² auf Handels- und Gastronomieflächen. Das Objekt ist langfristig an fünf Nutzer vermietet, wobei die ABN Amro und die Buchhandlung Donner die Hauptmieter sind. Das „Forum“ liegt an der Hauptverkehrsachse Coolasingel und den Hauptfußgängerzonen. Mit dieser Transaktion wurde ein Gebäude in erstklassiger Lage erworben, das in Zukunft von der weiteren Aufwertung der Innenstadt profitieren kann.

Anfang Oktober wurde das Büroprojekt „Campus Tower“ in Hamburg erworben. Der Ankauf erfolgte als Share Deal durch Erwerb eines 100-%igen Anteils an der Grundstücksgesellschaft für den WestInvest InterSelect. Der „Campus Tower“ liegt in der Hafen City, dem größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekt in Europa, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hafen City-Universität. Er besteht aus einem 6-geschossigen Riegel und einem 15-geschossigen Tower. Das Objekt bietet insgesamt eine vermietbare Fläche von rd. 13.300 m². Davon entfallen rd. 11.556 m² auf Büro-, rd. 196 m² auf Lagerfläche, auf 897 m² erfolgte die Vermietung an Start-Up-Unternehmen und 674 m² an Gastronomie inklusive einer Skybar im 15. Obergeschoss. In der zweigeschossigen Tiefgarage stehen den Mietern 80 Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Das Objekt ist im Schnitt für rund neun Jahre fast vollständig vermietet. Verkäufer ist ein Unternehmen der Garbe-Gruppe.

Des Weiteren erfolgte der Ankauf des Aparthotels „Ducie Street Warehouse“ in Manchester für den Fonds. Das gesamte Gebäude wird vollständig und langfristig für 35 Jahre ohne Break-Option von dem Betreiber Go Native angemietet. Das denkmalgeschützte Gebäude (Baujahr 1867) verfügt über 166 hochwertige Hotel-Zimmer und eine durchschnittliche Zimmergröße von 62 m² pro Zimmer. Das einzigartige Lifestyle Boutique-Konzept verfügt im Erdgeschoss über ergänzende Nutzungen wie Gastronomie- und Fitnessflächen, Konferenzräume, ein Café, ein kleines Themenkino sowie ein Blumengeschäft.

Ebenfalls im Oktober ist das Hotel „The Marker“ in Dublin für den WestInvest InterSelect angekauft worden. Das Hotel wurde betreiberfrei als Asset Deal angeboten. Es ist gelungen NH-Hotels als künftige Pächterin zu gewinnen, die das Hotel unter der Luxusmarke Anantara als 5-Sterne-Hotel betreiben wird. Im Rahmen dieser anspruchsvollen Transaktion hat NH die Betriebs-

gesellschaft als Share Deal erworben und Deka Immobilien die Hotel-Immobilie als Asset Deal. Die durch NH erworbene Betriebsgesellschaft schließt mit dem Kaufvertrag einen neuen 20-Jahres-Pachtvertrag ab. Das Hotel wurde 2013 fertiggestellt und verfügt über 187 Zimmer und Suiten. Es umfasst auch ein Restaurant, eine Bar, eine Rooftop-Bar und eine Terrasse für seine Gäste. Darüber hinaus verfügt es über acht Konferenz- und Besprechungsräume mit Kapazitäten von 10 bis 350 Personen und bietet Platz für insgesamt bis zu 575 Personen. Ein Spa ist ebenfalls vorhanden. Zu den Wellness-Einrichtungen gehören ein Fitness-Studio, ein Infinity-Pool und eine Sauna. Der Kaufpreis des Hotels beträgt rd. 125 Mio. EUR.

Im Dezember 2019 und Januar 2020 konnte das Logistikportfolio „Bluefield II“ angekauft werden – bestehend aus zwei Logistik-Centern in Großkugel und Greven. Verkäuferin sind zwei Objektgesellschaften der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG. Alleinige Mieterin der beiden Hallen ist die Hermes Germany GmbH, die die Objekte für 15 Jahre angemietet hat. Es handelt sich bei der Transaktion um zwei Cross-Dock-Neubauten, die sich in den strategisch wichtigen Logistikregionen von Leipzig/Halle und Münster/Osnabrück befinden. Beide Umschlagshallen wurden nach Spezifikationen eines Prototyps errichtet, der für Hermes bereits fünfmal realisiert wurde. Die Cross-Docks verfügen neben einem hochmodernen Hallenbereich, über einen Büro- sowie Pfortnerbereich und umfangreiche Außenflächen. Beide Liegenschaften sind bereits fertiggestellt und bezogen. Die Immobilien sind in ihrer Struktur gleich aufgebaut, unterscheiden sich jedoch in der Größe ihrer Hallenflächen. Die Transaktion der Immobilie in Greven erfolgte per Asset-Deal und abweichend hiervon in Großkugel per Share-Deal (GmbH & Co. KG).

Das High-Street Arrondierungsobjekt „Preciados 20“ in Madrid wurde für den WestInvest InterSelect im Januar 2020 erworben. Es handelt sich um eine Asset-Deal- & Sale-and-Leaseback Transaktion. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrags wird ein neuer Mietvertrag über das bei Ankauf entstehende Gesamtobjekt Preciados 18-20 abgeschlossen, in dem sich der Mieter Zara mindestens weitere 5 Jahre an den Standort bindet. Zusammen mit dem Bestandsobjekt Preciados 18 ist der Fonds fortan Eigentümer eines der attraktivsten Gebäude innerhalb einer der nachgefragtesten High-Street-Lagen Madrids.

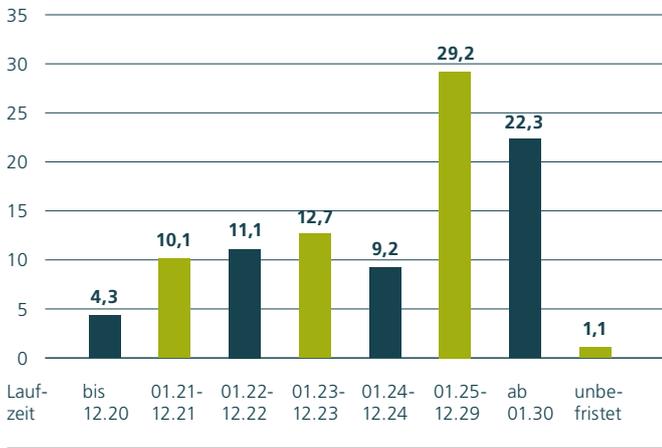
Im März 2020 konnten drei weitere Immobilien erfolgreich für den Fonds angekauft werden:

Das Objekt „12, Rue d'Astorg“ in Paris ist in Form eines Asset Deals für den WestInvest InterSelect erworben worden. Im Rahmen des Investments konnte die seltene Gelegenheit genutzt werden, ein einzigartiges Trophy-Asset mit hoher Adressqualität inmitten des traditionellen Pariser CBD* zu erwerben. Das historische Stadtpalais überzeugt durch seinen repräsentativen Charakter

* Central Business District

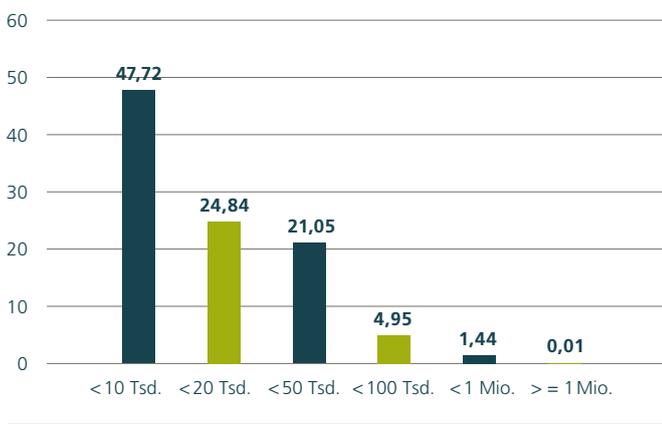
Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



* Auswertung bezieht sich auf 73,4 % des Fondsvermögens.

sowie durch seine strategische Lage im 8. Arrondissement. Die vermietbare Gesamtfläche von rd. 3.500 m² verteilt sich auf einen historischen Mittelbau mit angrenzendem Privatgarten und ein davon unabhängiges Flügelgebäude, das den Komplex zur Straße abgrenzt. Hauptmieter der Immobilie ist die renommierte, US-amerikanische Anwaltskanzlei Goodwin Procter (rd. 62 % Mietertragsanteil). Vier Büromieter, darunter zwei weitere Anwaltskanzleien, ein Datenmanagement- und ein Versicherungsunternehmen komplettieren die Mieterstruktur.

Das Objekt „Business Center Salzburg“ in Salzburg konnte in Form eines Asset Deals für den WestInvest InterSelect getätigt werden. Die vollvermietete, gemischt genutzte Immobilie befindet sich unmittelbar neben dem Hauptbahnhof Salzburg. Das Business Center verfügt über eine Gesamtmietfläche von 19.338 m². Das Objekt ist in zwei Gebäudeteile unterteilt.

Bauteil A1 mit dem Einkaufszentrum sowie dem Hotel (H+ Hotel mit 120 Zimmern) und Bauteil A2 mit reiner Büronutzung, welche langfristig, u. a. an die Österreichische Bundesbahn, vermietet sind. Hauptmieter ist die SPAR Österreichische Warenhaus-AG, welche über einen Generalmietvertrag sämtliche Einzelhandels- und Tiefgaragenflächen bewirtschaften. Im Zuge der Transaktion konnte mit dem Mieter eine Verlängerung des Kündigungsverzichts bis 2033 verhandelt werden.

Des Weiteren erfolgte der Ankauf des B&M Distribution Centre in Bedford, Großbritannien. Die von B&M entwickelte Cross-Docking-Halle umfasst eine Gesamtmietfläche von rd. 102.000 m² und ist zu 100 % von B&M mit einer Mietvertragslaufzeit von 20 Jahren angemietet (Sale & Leaseback). Die Halle dient der Expansion des Retailers B&M und deckt die Versorgung aller Shops im Süden Großbritanniens ab. B&M European Retail Value ist heute mit über 26.000 Mitarbeitern einer der führenden Einzelhändler für Waren des täglichen Bedarfs im Vereinigten Königreich. Bedford inklusive Wixams gehört zu den expansivsten Logistikstandorten im nördlichen Teil der Region South East und weist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung sowie ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf. Der Standort profitiert von der strategisch günstigen Lage nahe der Nord-Süd-Achse M1. Die Nachfrage nach Logistikflächen ist hoch und das Angebot überschaubar. Beide Faktoren haben zu Mietanstiegen beigetragen, die sich angesichts des steigenden Neubauvolumens in den kommenden Jahren fortsetzen sollten.

Verkäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

Im Juli 2019 konnte das Bürogebäude in Hilden, Berliner Straße 44/Hochdähler Str. 14, aus dem WestInvest InterSelect verkauft werden. Damit trennt sich der Fonds von einer im Jahr 2002 erworbenen Projektentwicklung. Das Büroobjekt wurde 2003 fertiggestellt und befindet sich in zentraler Lage Hildens. Das sechsgeschossige Bürogebäude mit zwei Tiefgaragenebenen weist insgesamt rd. 6.752 m² Mietfläche auf.

Ebenfalls im Juli 2019 wurde das 2008 erbaute Shopping Center „Ballonti“ in Spanien verkauft. Das in Portugalete, in der Nähe von Bilbao, gelegene Objekt war mit einer Gesamtfläche von 52.661 m² im November 2010 für den Fonds erworben worden.

Der ZARA Shop, Calle Carlos Vasquez 8 in Ciudad Real, konnte im August 2019 veräußert werden.

Im Dezember 2019 hat der Verkauf des „Lighthouse“ in Prag stattgefunden. Das Büroobjekt des WestInvest InterSelect hat im Verlauf der letzten Jahre einige Herausforderungen in Sachen Nachvermietung erfahren. Mit dem Verkauf gelingt es, eine nicht mehr strategiekonforme Immobilie zu veräußern und die Portfoliooptimierung des Fonds weiter voranzutreiben. Der Verkauf erfolgt im Zuge eines Share Deals.



Homburg, „DSV Portfolio, Homburg“

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
48268 Greven Otto-Lilienthal-Straße 34, „Logistik-Center Greven“	zwei Objektgesellschaften der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG	Jan. 20	²⁾
75008 Paris 12, Rue d’Astorg	²⁾	Mär. 20	²⁾
3012 AG Rotterdam Coolsingel 119	Projektentwickler Multi Corporation	Okt. 19	²⁾
5020 Salzburg Tiroler Platz 12/13, „Business Center Salzburg“	²⁾	Mär. 20	²⁾
28013 Madrid Calle Preciados 20 ⁵⁾	²⁾	Jan. 20	²⁾
06184 Großkugel Eichenallee 5, „Logistik-Center Halle-Grosskugel“	zwei Objektgesellschaften der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG	Dez. 19	²⁾
20457 Hamburg Versmannstraße 2 & 4, „Campus Tower“	Garbe Wohnbau Beteiligungs GmbH	Okt. 19	²⁾
D02CK38 Dublin Grand Canal Square 1, „The Marker Hotel“	²⁾	Okt. 19	125,1
Manchester M12TP 51 Ducie Street	–	Okt. 19	²⁾
MK45 3PD Wixams, Bedford Zander Ways, „B&M Distribution Centre“	–	Mrz. 20	²⁾
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Neben- kosten in Mio. EUR
40721 Hilden Berliner Straße 44/Hochdähler Straße 14	Auric Investment GmbH	Jul. 19	²⁾
40724 Hilden Itterpark 1-2 + 4-12/ Walder Straße 51	DDS Daisy B.V., Utrecht, NL	Mrz. 20	39,9
40724 Hilden Walder Straße 53	DDS Daisy B.V., Utrecht, NL	Mrz. 20	15,1
13001 Ciudad Real Calle Carlos Vazquez 8	Inversiones Delta Maipo S.L.U.	Aug. 19	²⁾
48920 Portugalete Avda Ballonti 1, „Ballonti“	²⁾	Jul. 19	²⁾
17000 Prag 7 Jankovcova 1569/2c, „Lighthouse“	–	Dez. 19	²⁾

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 84 bis 87.

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

Kreditportfolio*

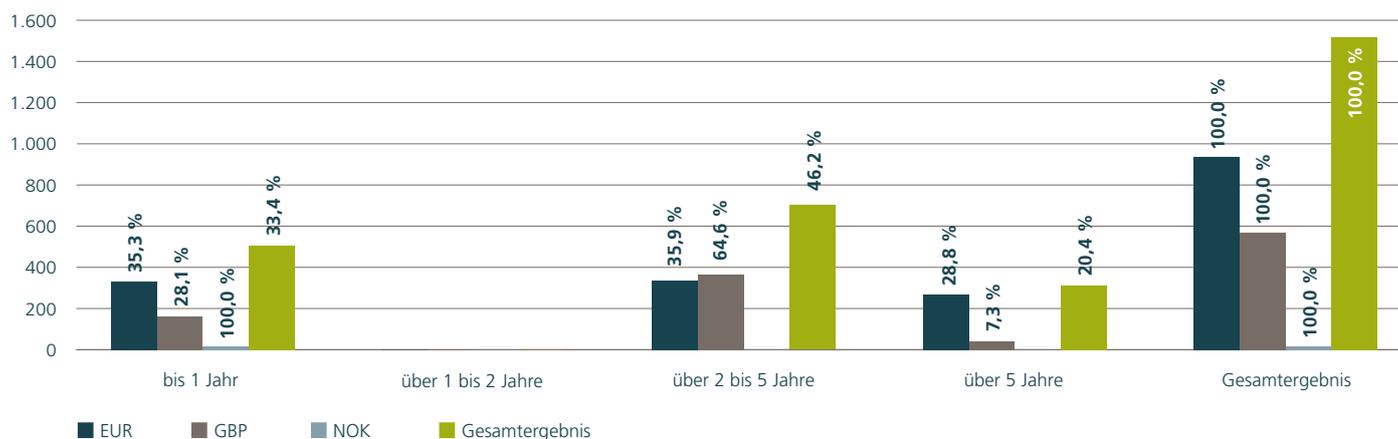
Währung	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilien- vermögens (gesamt)
EUR (Deutschland)	300.825.000	3,7
EUR (Ausland)	634.200.000	7,7
EUR (Gesamt)	935.025.000	11,4
GBP	567.234.384	6,9
NOK	17.083.212	0,2
Summe	1.519.342.596	18,5

* Immobilienvermögen gesamt: 8.216.343.190 Mio. EUR

Im März 2020 konnte zudem der Verkauf von zwei Objekten in Hilden vollzogen werden – bestehend aus dem Gewerbepark „Itterpark“ und dem Büroobjekt Walderstr. 53. Mit dem Verkauf dieser beiden Liegenschaften ist es für den WestInvest InterSelect gelungen, sich in diesem Jahr unter Ausnutzung der aktuellen Marktbedingungen von allen drei Immobilien in Hilden zu trennen und damit die Strategie der Portfoliobereinigung, Trennung von Immobilien an peripheren Standorten, weiter umzusetzen. Käuferin ist die DDS Daisy B.V. Utrecht, eine Objektgesellschaft des Joint Ventures aus Sirius Real Estate LTD. und AXA Investment Managers. Der Kaufpreis beträgt insgesamt rd. 55 Mio. EUR.

Restlaufzeit der Darlehen – Aufteilung des Kreditvolumens (gesamt) nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung (in %)

Je Währung in % und in Mio. EUR



Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 31.03.2020
2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	100,0 %	100,0 %
40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	34,4 %	35,5 %

Vermietungssituation

Zum Stichtag am 31.03.2020 betrug die Leerstandsquote 2,6 %, womit die Gesamtvermietung im Fonds erneut signifikant verbessert werden konnte, gemessen an den Bruttosollmieterträgen. Weitere Informationen zur Vermietung finden Sie auf den Seiten 24 bis 27 in der Vermietungsübersicht.

Ergebniskomponenten der Fondsrendite

Der WestInvest InterSelect weist für das Geschäftsjahr 2019/2020 ein Gesamtergebnis von 3,1 % (nach BVI-Methode) aus.

Die Bruttomietrendite lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,2 %. Nach Abzug des Bewirtschaftungsaufwands in Höhe von -1,6 % ergibt sich eine Nettomietrendite von 3,6 %. Die Wertänderung lag bei 1,3 %. Neben den Effekten aus den Transaktionsaktivitäten sind im Wesentlichen die Bewertungsgutachten der externen Bewerter sowie die Abschreibungen der Ankaufsnebenkosten in die Wertänderung eingeflossen.

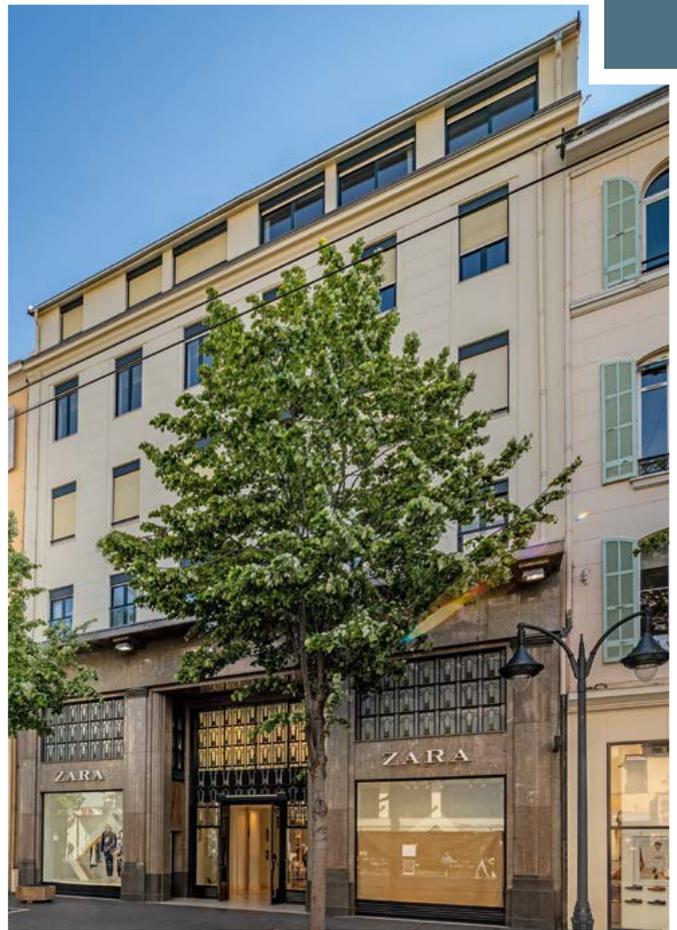
Vor Darlehensaufwand ergibt sich eine Immobilienrendite von 4,4 % nach Berücksichtigung von Wertänderungen, Ertragsteuern sowie latenten Steuern. Nach Fremdkapitalkosten und dem Währungsergebnis ergibt sich – bezogen auf das eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen – ein Immobiliengesamtergebnis von 4,9 %. Die Liquiditätsrendite von -0,3 % spiegelt das historisch niedrige bzw. negative Zinsniveau während des Geschäftsjahres wider. Im Geschäftsjahr lag somit das Gesamtergebnis des Fonds vor Abzug der Fondskosten bei 3,9 %.

Nach Abzug der Fondskosten wurde dann letztlich das Gesamtergebnis von 3,1 % erzielt. Detaillierte Angaben zu den Renditen sind auf den Seiten 28 bis 33 ersichtlich.

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

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

Grundsätzlich kann in einzelnen Währungen von der Strategie einer nahezu vollständigen Absicherung des in Fremdwährung gehaltenen Fondsvermögens abgewichen werden. Ein teilweiser oder vollständiger Verzicht auf Währungssicherung wird in Erwägung gezogen, wenn von einer geringen Volatilität der Währung gegenüber dem Euro bzw. einer neutralen oder positiven Währungskursentwicklung auszugehen ist. Dabei werden Absicherungskosten berücksichtigt. Die in Polen und der Tschechischen Republik gehaltenen Liegenschaften des Fonds verfügen über euro-



Nizza, Avenue Jean Médecin

gebundene Mietverträge sowie entsprechende Ermittlungen der Verkehrswerte. Das Währungsrisiko des Fonds beschränkt sich in erster Linie auf kleinere in Fremdwährung gehaltene Barbestände bzw. Forderungen/Verbindlichkeiten in Landeswährung, die nicht gesichert werden.

Das Kreditportfolio (1.519,3 Mio. EUR) beläuft sich zum 31.03.2020 auf 18,5 % des Immobilienvermögens (rund 8.216,3 Mio. EUR).

Risikoprofil

Corona-Pandemie: Im Zuge der Corona-Pandemie können viele Mieter aufgrund behördlich verordneter Schließungen ihren Geschäften nicht in gewohnter Art und Weise nachgehen. Seitens der Regierungen und der Notenbanken wird in allen relevanten Wirtschaftsregionen versucht, die Schäden in der Realwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Es lässt sich derzeit zumindest kurzfristig eine schwierige Lage für die Hotellerie und den Einzelhandel feststellen. Die aktuelle Situation eines „wirtschaftlichen



Hamburg, Versmannstraße 2 & 4, „Campus Tower“

Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwäh- rungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwäh- rungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungs- kontrakte Mio. Landes- währung	Nicht währungs- gesichertes Netto- vermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs- gesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum in % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrunde- liegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	754	676	679	-3	-4	100,5	757
Norwegen	49	572	540	32,3	2,8	94,4	46
Polen ¹⁾	277	1.182	68	1.114	245	5,7	15
Tschechische Republik ²⁾	0	-5	0	-5	0	0,0	0
Gesamt							818

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

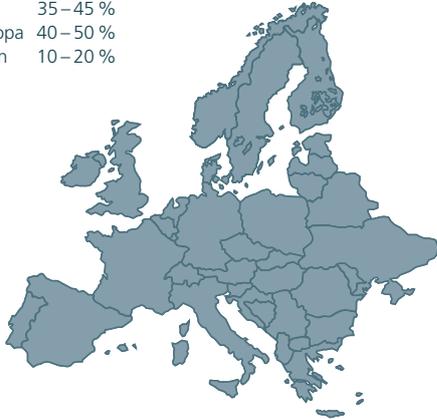
Lediglich geringe Positionen der polnischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

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.

Zielallokation „geografisch“

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



Minimalbetriebes“ ist auch für unsere Mieter in unterschiedlicher Intensität belastend. Wenngleich die Pandemie rechtlich betrachtet keine Grundlage zur Reduzierung von Mieten darstellt, stehen wir mit unseren Mietern in engem Austausch. Ziel ist es, die Situation individuell und partnerschaftlich zu begleiten und für das Sondervermögen langfristig tragfähige Lösungen zu finden.

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:

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 Einzelfall-

Zielallokation „Nutzungsarten“



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

prüfung 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).

Im Zuge der Corona-Pandemie könnten verstärkt Adressenausfallrisiken bestehen. Maßnahmen wie beispielsweise Stundungen können diesen entgegenwirken, um auf längere Sicht die Mietverhältnisse zu stabilisieren.

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.

Im Zuge der Corona-Pandemie könnten entsprechende Immobilienrisiken eintreten.

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.

Die Corona-Pandemie könnte Risiken auf den aktuellen Trend, wie auch die Schwankungsentwicklung von Fremdwährungs-, Kurs- und Zinsentwicklungen entfalten.

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

Unter den oben genannten Umständen könnte es im Zuge der Corona-Pandemie zu einem Aussetzen der Rücknahme der Anteile kommen.

Anbierrisiko: 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 be-

deutet: 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.

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

Im Zuge der Corona-Pandemie könnten Maßnahmen wie beispielsweise Stundungen oder politische Maßnahmen Auswirkungen auf die Ertragsituation des Sondervermögens oder auch auf die Wertentwicklung haben.

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wird § 12 Abs. 1 bis Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verwaltete Sondervermögen „WestInvest InterSelect“ (ISIN DE0009801423) geändert.

Der Rahmen für die maximale Verwaltungsvergütung nach § 12 Abs. 1 BAB wird von derzeit bis zu 0,9 % des Fondsvermögens p. a. (jeweils mit der zusätzlichen Begrenzung auf 20 % des Anlageerfolges) auf bis zu 1,1 % des Fondsvermögens p. a. angepasst – ohne erfolgsabhängige Begrenzungen. Die maximale Vergütung für Projektentwicklungen (§ 12 Abs. 2 BAB) wird von bis zu 2,0 % der Baukosten auf bis zu 3,0 % der Baukosten ange-



Paris, Boulevard Malesherbes, „Synergy“

Top-Ten-Mieter

Facebook UK Ltd.	2,7 %
Regie des Bâtiments	2,7 %
Maritim Hotelgesellschaft mbH	2,5 %
B & M Retail Limited	1,8 %
Guardian Media Group Plc	1,7 %
De Brauw Blackstone Westbroek N.V.	1,7 %
Ernst & Young GmbH	1,6 %
Hotel Park Handelskade BV	1,6 %
Sienna Hotel Sp.z o.o.	1,5 %
Zara Espana S.A.	1,4 %
Top-Ten-Mieter gesamt	19,2 %
Übrige Mieter	80,8 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

hoben. Dadurch verändert sich insgesamt der zulässige jährliche Höchstbetrag (§ 12 Abs. 3 BAB) aus der Summe der maximal möglichen Verwaltungsvergütung und der maximal möglichen Verwahrstellenvergütung von 0,95 % des Fondsvermögens p.a.

auf 1,15 % des Fondsvermögens p.a. Veränderungen der Marktlage und der branchenweiten Kostenstrukturen im Bereich der kollektiven Vermögensverwaltung von Immobilien-Sondervermögen machen eine Anpassung der Verwaltungsvergütung und der Vergütungen bei Projektentwicklungen von Immobilien erforderlich.

Die Änderungen in § 12 Abs. 1 bis Abs. 3 BAB treten zum 01.07.2020 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

Herr Esteban de Lope Fend wurde vom Aufsichtsrat der Deko Immobilien Investment GmbH und der WestInvest GmbH mit Wirkung zum 1. Februar 2020 zum Mitglied der Geschäftsführung bei beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften bestellt. In diesem Zuge übernimmt er die Leitung des gesamten Bereichs Immobilienfondsmanagement von Torsten Knapmeyer, der zum Generalbevollmächtigten der Deko-Gruppe bestellt wurde. Esteban de Lope Fend arbeitet seit 2002 bei der Deko Immobilien Investment GmbH. Von 2007 bis 2013 managte er den Deko-ImmobilienGlobal und anschließend den Deko-ImmobilienEuropa. Seit 2016 verantwortete er als Abteilungsleiter bereits das gesamte Fondsmanagement der Offenen Immobilienfonds für Privatanleger.



Rotterdam, Coolsingel 119, „Forum Rotterdam“

Fazit und Ausblick

Die Corona-Pandemie belastet die Weltwirtschaft und somit auch die Immobilienmärkte. Die Auswirkungen eines „wirtschaftlichen Minimalbetriebes“ bestehen auch für unsere Mieter in unterschiedlicher Intensität. Es besteht vereinzelt ein potenzielles Mietausfallrisiko, insbesondere in den besonders betroffenen Segmenten Handel und Hotel. Dies kann zu temporären Auswirkungen auf die Ertragssituation führen.

Die europäischen Büromärkte befanden sich zu Beginn der Corona-Krise in einem vergleichsweise robusten Zustand mit überwiegend niedrigen Leerständen. Die aufgrund der Unsicherheit und der wirtschaftlichen Einbußen generell schwächere Nachfrage dürfte zu steigenden Leerständen und Abwärtsdruck auf die Mieten führen. Die Spitzenmieten könnten 2020 Rückgänge um bis zu 10 % verzeichnen, insbesondere in den von der Pandemie am schwersten betroffenen Ländern Italien und Spanien. Mietanreize gewinnen europaweit stark an Bedeutung. In einigen Märkten hatte die Bautätigkeit zuletzt angezogen, viele Projekte dürften jedoch auf den Prüfstand kommen. Bei den Renditen erwarten wir im laufenden Jahr Anstiege und 2021 eine Stabilisierung. Im anhaltenden Niedrigzinsumfeld ist davon auszugehen, dass die Renditen trotzdem auf absehbare Zeit niedrig bleiben.

Das Fondsmanagement des WestInvest InterSelect wird auch künftig ein aktives Portfoliomanagement in den Fokus stellen, dabei die stetige Veränderung der Märkte berücksichtigen, das Portfolio laufend und frühzeitig an die Gegebenheiten anpassen und es weiter optimieren. Dies beinhaltet die selektive Erweiterung des Portfolios durch Investments in neuwertige, solide vermietete Objekte in zentralen Lagen der wichtigsten Wirtschaftsmetropolen Europas.

Das Bestandsportfolio des WestInvest InterSelect wird laufend beobachtet und mögliche Verkaufsangebote geprüft. Dabei werden weiterhin die weniger wettbewerbsfähigen Immobilien oder solche mit einem Projektrisiko für einen Verkauf 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.

Auch das Thema Nachhaltigkeit wird weiter intensiv verfolgt. Im März 2020 konnte der Fonds seine Zertifizierungsquote bei rund 80 % auf einem hohen Niveau stabil halten. Das Vorliegen eines Green-Building-Zertifikates ist im Rahmen von Ankäufen von hoher Bedeutung und auch bei Instandhaltungs- sowie Revitalisierungsmaßnahmen werden stetig Verbesserungen vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit geprüft und umgesetzt.

Durch die aktuell existierende Corona-Krise werden Investitionen sowie Verkäufe erschwert. Zudem können Auswirkungen auf die Mieterträge des Fonds oder andere Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Um vorteilhafte Mietverhältnisse im langfristigen Interesse des Fonds zu erhalten, wird derzeit im Austausch mit verschiedenen Mietern an beidseitig tragfähigen Lösungen gearbeitet.

Die Rendite des WestInvest InterSelect spiegelt eine solide Anlage wider. Der Fonds hat nachhaltig erfolgreich gewirtschaftet, mit einer Gesamtperformance seit Auflage von rund 97,8 %*. Der WestInvest InterSelect erzielte im Fondsgeschäftsjahr eine Rendite von 3,1 %*. Die Vermietungsquote liegt weiterhin bei sehr hohen 97,4 % zum Berichtsstichtag.

Düsseldorf, im Juni 2020

WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Geschäftsführung:

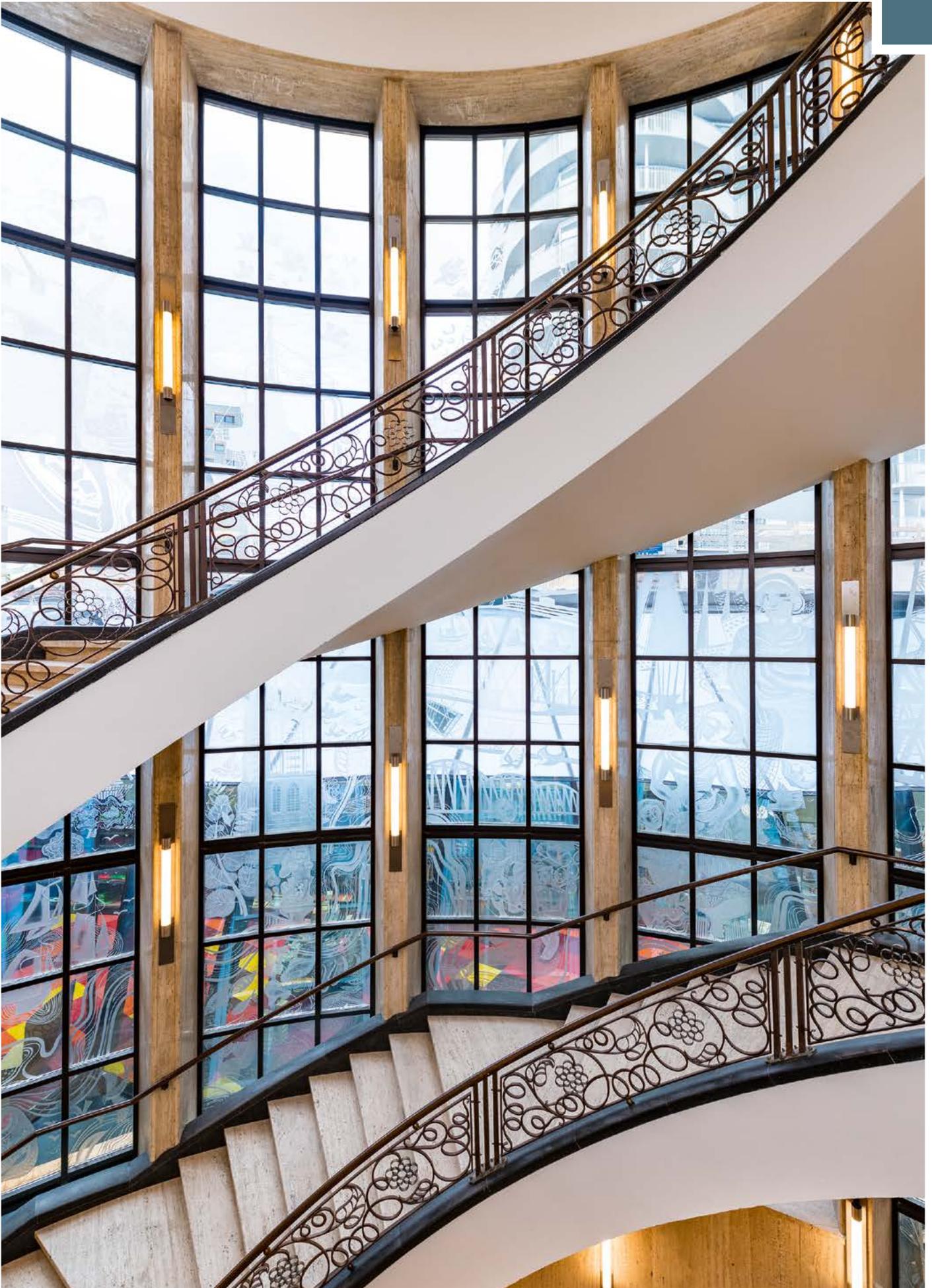
Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

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.



Rotterdam, Coolingsingel 119, „Forum Rotterdam“

Übersicht Vermietung zum 31. März 2020

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen

	Belgien	Deutschland	Finnland
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	6	47	2
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	322,6	3.317,2	218,4

Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾

Jahresmietertrag Büro/Praxis	66,2 %	56,3 %	85,2 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	9,0 %	13,9 %	9,3 %
Jahresmietertrag Hotel	11,5 %	14,2 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	3,1 %	7,3 %	2,1 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	6,6 %	5,5 %	1,7 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,4 %	0,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	3,2 %	1,5 %	1,6 %

Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾

Leerstand Büro/Praxis	1,3 %	2,3 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,3 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,3 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,6 %	0,4 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	98,1 %	96,7 %	100,0 %

Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}

unbefristet	0,0 %	0,5 %	0,6 %
2020	1,3 %	4,1 %	5,3 %
2021	24,5 %	12,9 %	12,0 %
2022	0,9 %	16,4 %	28,2 %
2023	54,1 %	12,1 %	0,0 %
2024	1,0 %	10,8 %	1,4 %
2025	3,7 %	10,4 %	0,0 %
2026	0,0 %	14,8 %	1,1 %
2027	0,3 %	4,7 %	0,0 %
2028	2,1 %	3,3 %	1,0 %
2029	0,0 %	2,8 %	0,0 %
2030+	12,3 %	7,3 %	50,3 %

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.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Frankreich	Groß- britannien	Irland	Italien
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	8	6	2	3
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	990,7	1.295,6	206,7	150,1
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	57,6 %	77,6 %	0,0 %	83,1 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	22,5 %	3,4 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	9,1 %	6,4 %	100,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,2 %	11,6 %	0,0 %	5,2 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,0 %	0,4 %	0,0 %	6,7 %
Jahresmietertrag Wohnen	1,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	2,0 %	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	0,3 %	0,0 %	5,0 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,0 %	0,0 %	3,7 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Vermietungsquote	99,7 %	100,0 %	100,0 %	95,6 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}				
unbefristet	0,0 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %
2020	3,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2021	11,9 %	0,0 %	0,0 %	12,1 %
2022	11,6 %	0,0 %	0,0 %	2,5 %
2023	20,0 %	12,6 %	0,0 %	0,0 %
2024	5,2 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %
2025	9,3 %	0,7 %	0,0 %	85,4 %
2026	4,6 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %
2027	11,9 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %
2028	21,5 %	2,1 %	0,0 %	0,0 %
2029	0,2 %	8,3 %	0,0 %	0,0 %
2030+	0,0 %	73,7 %	100,0 %	0,0 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

Übersicht Vermietung zum 31. März 2020

Vermietungsinformationen¹⁾			
Direktinvestments und Beteiligungen	Litauen	Niederlande	Norwegen
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	1	7	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	200,9	494,2	59,2
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	0,4 %	54,4 %	89,8 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	93,8 %	9,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	29,7 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	0,9 %	0,3 %	0,0 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	4,3 %	6,1 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	4,8 %	0,0 %	0,8 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	1,8 %	3,3 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾			
Leerstand Büro/Praxis	0,2 %	9,0 %	0,0 %
Leerstand Handel/Gastronomie	3,8 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	0,2 %	0,0 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,1 %	0,0 %
Vermietungsquote	95,9 %	90,7 %	100,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}			
unbefristet	0,1 %	0,0 %	0,0 %
2020	13,8 %	0,0 %	0,0 %
2021	11,8 %	0,3 %	0,0 %
2022	18,2 %	3,3 %	0,0 %
2023	11,0 %	0,4 %	0,0 %
2024	16,6 %	35,7 %	0,0 %
2025	7,7 %	11,8 %	0,0 %
2026	11,1 %	1,4 %	0,0 %
2027	4,9 %	0,3 %	0,0 %
2028	2,8 %	0,0 %	0,0 %
2029	1,8 %	10,0 %	100,0 %
2030+	0,0 %	36,7 %	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	Österreich	Polen	Spanien	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl) ¹⁾	2	5	5	95
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	202,6	347,5	410,6	8.216,3
Nutzungsarten nach Mietertrag²⁾				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	54,3 %	45,3 %	17,3 %	55,6 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	22,9 %	1,9 %	61,9 %	16,6 %
Jahresmietertrag Hotel	9,9 %	26,5 %	16,9 %	14,7 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	4,0 %	21,6 %	0,4 %	6,5 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	6,7 %	4,3 %	1,4 %	4,1 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,0 %	1,8 %	0,9 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	2,1 %	0,3 %	0,3 %	1,2 %
Leerstand (stichtagsbezogen)³⁾				
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	2,3 %	0,0 %	1,8 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,1 %	0,2 %	0,3 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,4 %	0,1 %	0,2 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,1 %	0,7 %	0,3 %	0,3 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	98,9 %	96,6 %	99,4 %	97,4 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{3), 4)}				
unbefristet	33,8 %	0,1 %	0,9 %	1,1 %
2020	27,6 %	3,8 %	14,4 %	4,3 %
2021	3,7 %	8,9 %	15,8 %	10,1 %
2022	2,5 %	17,5 %	13,7 %	11,1 %
2023	0,8 %	6,8 %	4,2 %	12,7 %
2024	2,1 %	17,3 %	7,4 %	9,2 %
2025	0,0 %	9,6 %	25,8 %	10,1 %
2026	25,8 %	0,0 %	0,1 %	7,7 %
2027	0,0 %	0,5 %	0,0 %	3,5 %
2028	0,0 %	0,0 %	0,0 %	4,2 %
2029	0,0 %	2,3 %	0,0 %	3,7 %
2030+	3,7 %	33,2 %	17,8 %	22,3 %

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	7,5 %	5,9 %	3,3 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7 %	-2,2 %	-0,5 %
Nettoertrag	6,9 %	3,7 %	2,8 %
Wertänderungen	-4,3 %	2,3 %	-1,0 %
Ertragsteuern	-1,6 %	-0,3 %	0,0 %
Latente Steuern	1,9 %	-0,6 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,9 %	5,3 %	1,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,1 %	5,7 %	1,5 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,1 %	5,7 %	1,5 %
II. Liquidität			
III. Ergebnis gesamter Fonds			
Ergebnis vor Fondskosten			
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			
Kapitalinformationen¹⁾			
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)			
Immobilien gesamt			
Liquidität			
Kreditvolumen			
Fondsvermögen (netto)			
Informationen zu Wertänderungen²⁾			
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	322,6	3.317,2	218,4
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	18,8	177,7	8,4
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	4,6	114,7	3,0
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-16,1	-37,7	-5,1
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-1,6	-11,8	-0,7
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-11,5	77,0	-2,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,6	-11,8	-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 97 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Frankreich	Groß- britannien	Irland	Italien
I. Immobilien				
Bruttoertrag	2,9 %	4,2 %	4,0 %	5,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,7 %	-0,8 %	-0,4 %	-1,8 %
Nettoertrag	1,2 %	3,5 %	3,6 %	3,8 %
Wertänderungen	2,6 %	0,8 %	-3,8 %	0,1 %
Ertragsteuern	-0,4 %	-0,4 %	0,0 %	-0,3 %
Latente Steuern	1,7 %	0,0 %	0,0 %	-0,7 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,0 %	3,8 %	-0,2 %	3,0 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,5 %	5,6 %	-0,2 %	3,0 %
Währungsänderung	0,0 %	-1,6 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	6,5 %	4,0 %	-0,2 %	3,0 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	990,7	1.295,6	206,7	150,1
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	47,5	65,3	9,4	8,7
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	32,5	27,7	0,0	2,0
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-7,8	-14,2	-4,5	-1,8
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-2,0	-4,9	-1,4	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	24,8	13,5	-4,5	0,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,0	-4,9	-1,4	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 97 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Litauen	Niederlande	Norwegen	Österreich
I. Immobilien				
Bruttoertrag	7,7 %	5,1 %	3,7 %	4,4 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5 %	-0,9 %	-0,2 %	-0,4 %
Nettoertrag	6,2 %	4,2 %	3,5 %	4,0 %
Wertänderungen	-0,2 %	4,8 %	-0,1 %	2,9 %
Ertragsteuern	-0,8 %	-0,7 %	-0,3 %	0,0 %
Latente Steuern	0,3 %	-1,2 %	-0,2 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,5 %	7,1 %	2,9 %	7,0 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,5 %	8,7 %	2,7 %	7,0 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-3,2 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	5,5 %	8,7 %	-0,5 %	7,0 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	200,9	494,2	59,2	202,6
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	15,0	26,7	2,5	9,7
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	3,2	26,7	0,8	4,2
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-1,0	-3,3	-0,7	-0,7
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-2,6	-3,1	-0,2	0,0
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	2,3	23,4	0,1	3,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,6	-3,1	-0,2	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 97 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Polen	Spanien	Tschechische Republik	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,1 %	5,8 %	6,8 %	5,2 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,6 %	-1,2 %	-1,1 %	-1,6 %
Nettoertrag	3,5 %	4,5 %	5,7 %	3,6 %
Wertänderungen	-1,3 %	-0,9 %	-3,4 %	1,3 %
Ertragsteuern	-0,3 %	-1,0 %	-0,5 %	-0,4 %
Latente Steuern	-0,9 %	-0,4 %	4,9 %	-0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,0 %	2,2 %	6,7 %	4,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	0,8 %	2,7 %	6,7 %	5,1 %
Währungsänderung	-0,9 %	0,0 %	-0,1 %	-0,2 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	-0,1 %	2,7 %	6,6 %	4,9 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				3,9 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				3,1 %
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				7.654,0
Liquidität				1.664,4
Kreditvolumen				-1.489,0
Fondsvermögen (netto)				7.829,4
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ^{3),4)}	347,5	410,6	0,0	8.216,3
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3),4)}	23,3	20,5	0,0	433,5
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	5,4	7,4	0,0	232,3
Sonstige positive Wertänderungen ⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁵⁾	-7,7	-4,7	0,0	-105,2
Sonstige negative Wertänderungen ⁵⁾	-2,2	-0,5	0,0	-31,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-2,3	2,7	0,0	127,1
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,2	-0,5	0,0	-31,2

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 97 (Grundlagen der Immobilienbewertung).

⁵⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2019/2020	Gesamt 2018/2019	Gesamt 2017/2018	Gesamt 2016/2017
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,2 %	5,0 %	5,1 %	5,4 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,6 %	-1,5 %	-1,4 %	-1,7 %
Nettoertrag	3,6 %	3,5 %	3,6 %	3,8 %
Wertänderungen	1,3 %	1,6 %	0,3 %	-1,0 %
Ertragsteuern	-0,4 %	-0,3 %	-0,2 %	-0,8 %
Latente Steuern	-0,1 %	-0,5 %	-0,2 %	0,7 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,4 %	4,3 %	3,5 %	2,7 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	5,1 %	5,1 %	4,1 %	3,1 %
Währungsänderung	-0,2 %	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,9 %	5,0 %	4,0 %	3,1 %
II. Liquidität	-0,3 %	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,1 %	3,2 %	2,5 %	2,0 %

Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

Vermietung

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

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

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

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

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

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

Renditekennzahlen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalinformationen

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

Wertänderungsinformationen

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

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

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

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

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.04.2019		7.514.566.542,51
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-160.820.534,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-159.728.263,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-1.092.271,00	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		588.663.414,11
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	706.702.665,02	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-118.039.250,91	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-17.596.684,67
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-19.323.906,75
a) bei Immobilien	-16.815.299,23	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.508.607,52	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		269.190.649,99
a) davon ordentlicher Nettoertrag	125.080.707,59	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	17.596.684,67	
c) davon realisierte Gewinne	11.018.095,96	
d) davon realisierte Verluste	-22.920.073,71	
e) davon nicht realisierte Gewinne	218.906.706,25	
f) davon nicht realisierte Verluste	-74.631.372,17	
g) davon Währungskursveränderungen	-5.860.098,60	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.03.2020		8.174.679.481,19

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

Entwicklung des WestInvest InterSelect

	Geschäftsjahresende 31.03.2020 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2019 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2018 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2017 EUR
Immobilien	5.518.002.209,74	5.244.538.403,12	5.086.600.954,63	4.949.494.987,86
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.628.375.480,79	1.474.289.476,56	1.471.048.237,80	948.328.960,02
Liquiditätsanlagen	1.351.560.003,38	1.395.022.053,93	782.039.119,13	1.181.951.113,13
Sonstige Vermögensgegenstände	873.243.885,05	745.833.723,87	708.176.397,14	513.578.273,88
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	1.196.502.097,77	1.345.117.114,97	1.376.796.012,91	1.283.314.956,91
Fondsvermögen	8.174.679.481,19	7.514.566.542,51	6.671.068.695,79	6.310.038.377,98
Nettoabsatz	588.663.414,11	684.489.254,26	423.588.676,75	639.684.180,60
Anteilumlauf in Stück	172.199.911	159.728.263	145.046.672	135.829.146
Anteilwert	47,47	47,04	45,99	46,45
Ausschüttung je Anteil	1,00	1,00	0,40	1,00
Tag der Ausschüttung	03.07.2020	05.07.2019	06.07.2018	07.07.2017
Ertragsschein-Nummer	21	20	19	17
Zwischenausschüttung je Anteil			0,60	
Tag der Ausschüttung			22.12.2017	
Ertragsschein-Nummer			18	

Vermögensübersicht zum 31. März 2020

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 42)				
1. Geschäftsgrundstücke		5.518.002.209,74		67,50
(davon in Fremdwährung:	383.844.576,22)			
Zwischensumme		5.518.002.209,74		67,50
(insgesamt in Fremdwährung:	383.844.576,22)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 62)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		1.460.942.831,36		17,87
(davon in Fremdwährung:	491.630.574,70)			
2. Minderheitsbeteiligungen		167.432.649,43		2,05
(davon in Fremdwährung:	104.031.283,20)			
Zwischensumme		1.628.375.480,79		19,92
(insgesamt in Fremdwährung:	595.661.857,90)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 88)				
1. Bankguthaben		1.151.044.003,38		14,08
(davon in Fremdwährung:	13.347.343,36)			
2. Wertpapiere		200.516.000,00		2,45
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme		1.351.560.003,38		16,53
(insgesamt in Fremdwährung:	13.347.343,36)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 89)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		67.138.405,62		0,82
(davon in Fremdwährung:	7.569.332,93)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		628.413.427,32		7,69
(davon in Fremdwährung:	167.252.029,14)			
3. Zinsansprüche		16.114,76		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		74.316.289,28		0,91
(davon in Fremdwährung:	5.470.080,60)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		30.223.196,15		0,37
(davon in Fremdwährung:	14.799.125,56)			
5. Andere		73.136.451,92		0,89
(davon in Fremdwährung:	6.247.534,34)			
Zwischensumme		873.243.885,05		10,68
(insgesamt in Fremdwährung:	201.338.102,57)			
Summe der Vermögensgegenstände		9.371.181.578,96		114,63

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 89)				
1. Krediten		808.336.858,75		9,89
(davon in Fremdwährung:	159.391.858,75)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		23.182.129,70		0,28
(davon in Fremdwährung:	6.210.465,67)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		92.505.663,68		1,13
(davon in Fremdwährung:	8.166.353,03)			
4. anderen Gründen		62.405.310,82		0,76
(davon in Fremdwährung:	1.138.362,30)			
Zwischensumme		986.429.962,95		12,06
(insgesamt in Fremdwährung:	174.907.039,75)			
II. Rückstellungen (Seite 89)		210.072.134,82		2,57
(davon in Fremdwährung:	7.489.908,57)			
Summe der Schulden		1.196.502.097,77		14,63
C. Fondsvermögen		8.174.679.481,19		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)	172.199.911
Anteilwert (EUR)	47,47

Devisenkurse:

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,89716 GBP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	27,43450 CZK
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,53790 PLN
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	11,70740 NOK

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 5.518,0 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 75 Objekte. Davon entfallen vier Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden vier Immobilien erworben und fünf Immobilien veräußert. Für eine Bestandsimmobilie erfolgte der Zukauf eines Arrondierungsobjekts. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 84) entnommen werden.

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

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 1.628,4 Mio. EUR. Im laufenden Berichtsjahr wurden vier Immobilien-Gesellschaften erworben. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 84) 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 62) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 1.151,0 Mio. EUR. Sie sind überwiegend als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 200,5 Mio. EUR (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 408,7 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 241,4 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 172,2 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 99,5 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 95,4 Mio. EUR, Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 23,2 Mio. EUR und für Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 15,7 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 11,8 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 6,4 Mio. EUR, und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 55,0 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 1,1 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 461,2 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 167,3 Mio. EUR.

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

Von den *Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien* in Höhe von 74,3 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 30,2 Mio. EUR entfallen 20,3 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen die Abgrenzung einer latenten Steuer in Höhe von 15,8 Mio. EUR, Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 3,9 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 7,5 Mio. EUR, noch nicht ausgezahlter Zusatzkaufpreis auf ein Notaranderkonto in Höhe von 5,4 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 30,8 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 4,0 Mio. EUR, Forderungen aus anrechenbarer Quellensteuer in Höhe von 1,1 Mio. EUR, Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,8 Mio. EUR sowie andere Forderungen gegenüber Dritten in Höhe von 3,8 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Belgien, Frankreich, Polen und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 693,9 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie An- und Verkäufe von Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 17,0 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 6,2 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 12,9 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 11,1 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 55,8 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 11,8 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 4,2 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 7,4 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 1,3 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 0,7 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 25,6 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Cash Collateral in Höhe von 20,8 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,8 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 63,5 Mio. EUR für Instandhaltungen, 23,9 Mio. EUR für Ertragsteuer, 116,4 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) und 6,1 Mio. EUR Verwaltungs- und Beratungskosten gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 78,4 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 38,0 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

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

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

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

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 7.514,6 Mio. EUR per 31. März 2019 auf 8.174,7 Mio. EUR per 31. März 2020. Im gleichen Zeitraum wurden 14.972.310 Anteile ausgegeben und 2.500.662 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 588,7 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 172.199.911 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 47,47 EUR.



Paris, Boulevard Malesherbes, „Synergy“

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
1	2000 Antwerpen Meir 58	–	G	F	Ha: 61%; L: 30%; S: 5%; W: 4%	Dez. 18	1897/ 1994	1.941	4.527	660	K/LA/PA/R
2	1210 Brüssel Avenue de l'Astronomie 23-27/ Rue Potagère	–	G	F	B/P: 89%; L: 6%; Kfz: 5%	Dez. 03	1962/ 1999	2.950	8.502	0	PA/K
3	1060 Brüssel, Place Victor Horta ¹²⁾	–	G (E)	F	–	Mrz. 05	–	6.629	–	–	–
4	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	–	G	F	Ha: 4%; H: 91%; Kfz: 5%	Dez. 01	1991	1.664	11.222	0	K/LA/PA
Deutschland											
5	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Hackesches Quartier“	–	G	F	B/P: 78%; Ha: 16%; L: 1%; Kfz: 5%	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: 86%; Ha: 3%; W: 6%; Kfz: 5%	Okt. 97	2000	3.101	8.745	963	PA
7	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	–	G	F	H: 100%	Jun. 04	1914-1915/ 1928-1930/ 2002-2004 ¹³⁾	4.314	14.850	0	F/K/LA/PA
8	44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	–	G	F	B/P: 6%; L: 94%	Nov. 17	2017	86.000	40.392	0	K/PA
9	53175 Bonn Alemannenstraße 1	–	G	F	B/P: 73%; Ha: 8%; L: 16%; Kfz: 4%	Nov. 96	1998	941	2.021	0	K/PA
10	53175 Bonn Godesberger Allee 78/88	–	G	F	B/P: 88%; L: 3%; Kfz: 9%	Jan. 90	1989, 1993	1.574	1.636	0	PA
11	53175 Bonn Gotenstraße 161	–	G	F	B/P: 86%; L: 9%; Kfz: 5%	Jul. 92	1995	790	910	0	LA/K/PA
12	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	–	G	F	B/P: 13%; L: 87%	Jul. 12	2011	59.880	28.308	0	LA/PA
13	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32 Lise-Meitner-Straße 1-5	–	G	F	B/P: 66%; L: 30%; Kfz: 5%	Aug. 01	2002	23.626	21.590	0	LA/PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			66.205.000,00 (0,81)
				48,7	2.613.634,00	66.210.000,00
				49,0	1.616.595,00	66.200.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			16.595.000,00 (0,20)
				33,2	990.063,00	15.390.000,00
				33,2	1.203.516,00	17.800.000,00
–	keine Angabe	keine Angabe	–	–	–	680.000,00 (0,01)
						640.000,00
						720.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			50.440.000,00 (0,62)
				47,2	2.799.120,00	47.880.000,00
				47,2	2.799.120,00	53.000.000,00
1,7	62,8	1,7	7.777.062			191.575.000,00 (2,34)
				60,9	9.137.388,00	190.380.000,00
				60,9	9.297.120,00	192.770.000,00
0,4	23,7	2,1	1.802.852			39.880.000,00 (0,49)
				50,8	2.039.832,00	40.560.000,00
				50,8	2.024.748,00	39.200.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			52.125.000,00 (0,64)
				44,2	2.835.000,00	52.930.000,00
				44,2	3.000.000,00	51.320.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			42.670.000,00 (0,52)
				37,8	2.356.104,00	42.880.000,00
				37,8	2.401.992,00	42.460.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.190.000,00 (0,05)
				48,8	279.468,00	4.490.000,00
				48,8	248.496,00	3.890.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.590.000,00 (0,06)
				39,0	308.616,00	4.750.000,00
				39,0	268.956,00	4.430.000,00
0,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			2.150.000,00 (0,03)
				45,8	128.700,00	2.070.000,00
				45,8	134.160,00	2.230.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			33.140.000,00 (0,41)
				31,4	2.216.664,00	33.410.000,00
				31,4	2.196.120,00	32.870.000,00
1,1	8,2	3,0	2.227.338			31.240.000,00 (0,38)
				42,3	2.172.624,00	31.430.000,00
				42,3	2.134.812,00	31.050.000,00

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 %)
-----	---	--	---------------------------	--	---------------	-----------------------------	--

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Belgien

1	2000 Antwerpen Meir 58	-	-	55,9	37.000.000,00	-	-
2	1210 Brüssel Avenue de l'Astronomie 23-27/ Rue Potagère	-	-	0,0	0,00	-	-
3	1060 Brüssel, Place Victor Horta ¹²⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
4	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-

Deutschland

5	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Hackesches Quartier“	-	-	0,0	0,00	-	-
6	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	-	-	0,0	0,00	-	-
7	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
8	44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	-	-	29,1	12.400.000,00	-	-
9	53175 Bonn Alemannenstraße 1	-	-	0,0	0,00	-	-
10	53175 Bonn Godesberger Allee 78/88	-	-	0,0	0,00	-	-
11	53175 Bonn Gotenstraße 161	-	-	0,0	0,00	-	-
12	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	-	-	0,0	0,00	-	-
13	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32 Lise-Meitner-Straße 1-5	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
8.336.887,47 (= 11,7)	7.154.449,52	1.182.437,95	833.688,74	7.225.302,47 (0,09)	8,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
12.322.714,61 (= 8,2)	9.160.102,75	3.162.611,86	1.232.273,67	4.929.094,73 (0,06)	4,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.585.249,95 (= 8,0)	2.977.723,68	607.526,27	353.933,12	2.752.491,18 (0,03)	7,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
1.699.996,47 (= 5,7)	1.096.197,00	603.799,47	176.711,47	401.167,81 (0,00)	2,3	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
14	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosenstraße 30, 36/Maternstraße 15 „World Trade Center Dresden“	–	G	F	B/P: 55%; Ha: 15%; H: 14%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 10%	Sep. 17	1996	21.673	73.436	0	Pa
15	40219 Düsseldorf Ernst-Gnoß-Straße 25 „Rhein-Carré“	–	G	F	B/P: 84%; L: 2%; Kfz: 13%	Nov. 96	1998	4.326	11.405	0	F/PA
16	40472 Düsseldorf Gladbecker Straße 5+7 „La Vie“	–	G	F	B/P: 87%; L: 2%; Kfz: 11%	Dez. 02	2002	6.698	10.548	0	K/PA
17	40213 Düsseldorf Graf-Adolf-Platz 15 „GAP 15“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 9%	Mrz. 04	2005	4.907	43.572	0	F/K/LA/PA
18	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	–	G	F	B/P: 86%; L: 4%; Kfz: 10%	Nov. 99	1999	9.070	20.409	0	LA/PA
19	40213 Düsseldorf Heinrich-Heine-Allee 53 „Wilhelm-Marx-Haus“	–	G	F	B/P: 71%; Ha: 28%; L: 1%	Mrz. 00	1923/ 1992	1.804	10.428	0	F/PA
20	40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1	–	G	F	B/P: 85%; L: 1%; Kfz: 14%	Jun. 00	1995/ 2016	18.538	20.272	0	F/K/PA
21	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 2 „W ² “	–	G	F	B/P: 75%; L: 17%; Kfz: 7%	Jan. 00	2002	7.553	8.328	0	F/PA
22	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23	–	G	F	B/P: 60%; L: 34%; Kfz: 6%	Jun. 00	2002	27.617	25.488	0	PA
23	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56	–	G (E)	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 7%	Okt. 01	2001	6.323	18.037	0	F/K/PA
24	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 4%	Okt. 95	1992	1.486	6.124	0	F/K/LA/PA
25	60486 Frankfurt am Main Solmsstraße 83 „Scala“	–	G	F	B/P: 89%; L: 1%; Kfz: 10%	Feb. 00	2001	6.489	21.049	0	K/PA
26	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	–	G	F	B/P: 79%; Ha: 7%; L: 1%; S: 4%; Kfz: 9%	Mai 00	2001/ 2013	6.369	21.674	0	F/PA
27	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ ¹⁵⁾	–	G (E)	F	H: 100%	Okt. 02 ¹⁵⁾	1996	5.025	34.775	0	K/PA

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche 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
1,1	8,7	3,8	9.149.943			154.560.000,00 (1,89)
				46,0	9.002.304,00	153.700.000,00
				46,0	9.161.772,00	155.420.000,00
0,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			41.585.000,00 (0,51)
				48,5	2.281.908,00	43.130.000,00
				48,5	2.273.712,00	40.040.000,00
28,5	1,3	2,1	808.134			17.825.000,00 (0,22)
				52,8	1.391.916,00	18.160.000,00
				52,8	1.445.568,00	17.490.000,00
3,6	11,6	4,2	10.983.121			246.720.000,00 (3,02)
				55,3	11.081.916,00	247.490.000,00
				55,3	11.865.144,00	245.950.000,00
35,5 (34,4)	6,8	2,0	2.008.913			35.570.000,00 (0,44)
				50,1	3.086.892,00	36.900.000,00
				50,1	3.086.892,00	34.240.000,00
0,2	8,7	2,9	3.340.967			66.310.000,00 (0,81)
				42,7	3.143.892,00	68.210.000,00
				42,7	3.156.384,00	64.410.000,00
0,3	10,5	2,3	5.100.114			99.305.000,00 (1,21)
				54,9	4.764.996,00	102.450.000,00
				54,9	4.761.528,00	96.160.000,00
16,6	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			16.690.000,00 (0,20)
				51,9	1.173.744,00	16.820.000,00
				51,9	1.173.744,00	16.560.000,00
11,6	9,5	1,8	2.607.910			42.875.000,00 (0,52)
				42,4	2.729.352,00	40.550.000,00
				42,4	3.069.468,00	45.200.000,00
1,4	6,7	4,1	3.522.446			48.765.000,00 (0,60)
				51,0	3.343.248,00	49.950.000,00
				41,0	3.329.064,00	47.580.000,00
13,6	2,9	8,1	739.373			19.920.000,00 (0,24)
				47,0	1.147.632,00	19.780.000,00
				47,0	1.200.096,00	20.060.000,00
7,5	9,5	2,9	4.050.038			71.460.000,00 (0,87)
				51,4	4.323.984,00	73.330.000,00
				41,4	4.604.700,00	69.590.000,00
11,5	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			115.070.000,00 (1,41)
				51,4	6.125.376,00	116.220.000,00
				41,4	5.951.172,00	113.920.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			149.355.000,00 (1,83)
				36,8	9.495.840,00	149.540.000,00
				46,8	9.784.596,00	149.170.000,00

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 %)
14	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosen- straße 30, 36/Maternistraße 15 „World Trade Center Dresden“	–	–	27,2	42.000.000,00	–	–
15	40219 Düsseldorf Ernst-Gnoß-Straße 25 „Rhein-Carré“	–	–	0,0	0,00	–	–
16	40472 Düsseldorf Gladbecker Straße 5+7 „La Vie“	–	–	0,0	0,00	–	–
17	40213 Düsseldorf Graf-Adolf-Platz 15 „GAP 15“	–	–	0,0	0,00	–	–
18	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	–	–	0,0	0,00	–	–
19	40213 Düsseldorf Heinrich-Heine-Allee 53 „Wilhelm-Marx-Haus“	–	–	0,0	0,00	–	–
20	40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1	–	–	0,0	0,00	–	–
21	40472 Düsseldorf Wahlerstraße 2 „W ² “	–	–	0,0	0,00	–	–
22	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23	–	–	0,0	0,00	–	–
23	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56	–	–	0,0	0,00	–	–
24	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	–	–	0,0	0,00	–	–
25	60486 Frankfurt am Main Solmsstraße 83 „Scala“	–	–	0,0	0,00	–	–
26	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	–	–	0,0	0,00	–	–
27	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ ¹⁵⁾	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
7.855.921,26 (= 5,0)	5.639.948,70	2.215.972,56	785.972,18	5.922.133,45 (0,07)	7,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
7.468,58 (= 9,2) ¹⁴⁾	6.601,83	866,75	760,34	4.561,98 (0,00)	6,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
406.896,46 (= 0,4)	305.759,00	101.137,46	32.924,24	0,00 (0,00)	0,0	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
28	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ ¹⁶⁾	–	G (E)	F	B/P: 84%; Kfz: 16%	Apr. 03 ¹⁶⁾	1998	5.025	19.788	0	F/K/LA/PA
29	79098 Freiburg Konrad-Adenauer-Platz 2 „Novotel Freiburg Am Konzerthaus“	–	G	F	H: 100%	Aug. 08	1994	3.888	11.103	0	K/PA
30	48268 Greven Otto-Lilienthal-Straße 34 „Logistik-Center Greven“	–	G	F	B/P: 14%; L: 62%; S: 24%	Jan. 20	2019	63.728	47.483	0	–
31	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „CR16“ ¹⁷⁾	–	G	F	B/P: 79%; L: 1%; W: 10%; Kfz: 9%	Jun 07 ¹⁷⁾	2009	6.474	23.017	3.317	K/PA
32	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82	–	G	F	B/P: 89%; L: 3%; Kfz: 8%	Mai 05	2006	2.285	10.594	0	F/PA
33	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Renzelstraße „Mercure Hotel“	–	G	F	H: 95%; Kfz: 5%	Jun. 05	2002	1.210	7.252	0	K/LA/PA
34	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	–	G	F	H: 100%	Mai 16	2012	1.136	10.939	0	K/LA/PA
35	50354 Hürth Thereshöhe 4 „Hürth Park“	–	G	F	B/P: 4%; Ha: 85%; L: 2%; S: 9%	Okt. 15	1977/ 1995	65.680	71.114	0	F/K/LA/PA/R
36	66424 Homburg Am Zunderbaum 20 „DSV Portfolio, Homburg“	–	G	F	B/P: 12%; L: 88%	Okt. 17	2016	67.262	22.528	0	K/PA
37	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
38	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	21.883	0	PA
39	80339 München Landsberger Straße 84-90	–	G	F	B/P: 94%; L: 2%; Kfz: 5%	Mrz. 14	2010	8.807	22.617	0	K/PA
40	80687 München Landsberger Straße 187	–	G	F	B/P: 93%; L: 1%; Kfz: 6%	Jun. 03	2003	8.601	19.083	0	K/PA
41	80804 München Leopoldstraße 175 „leo175“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 8%	Nov. 96	1989	9.531	16.355	0	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	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			53.880.000,00
						(0,66)
				48,0	4.214.520,00	54.480.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	38,0	4.272.600,00	53.280.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			39.510.000,00
						(0,48)
				34,0	2.443.956,00	39.750.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	34,0	2.443.956,00	39.270.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			40.595.000,00
						(0,50)
				39,5	1.686.264,00	40.540.000,00
0,0	47,1	2,0	6.092.873	39,5	1.686.264,00	40.650.000,00
0,0	23,5	2,1	1.687.442			134.090.000,00
						(1,64)
				59,1	6.078.300,00	131.740.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	59,1	6.078.084,00	136.440.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			30.730.000,00
						(0,38)
				56,3	1.697.472,00	30.080.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	56,3	1.786.740,00	31.380.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			24.775.000,00
						(0,30)
				41,9	1.435.980,00	24.730.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	41,9	1.432.812,00	24.820.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			55.345.000,00
						(0,68)
				54,5	2.704.680,00	57.550.000,00
3,1	14,4	4,2	12.522.406	54,5	2.704.680,00	53.140.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			193.815.000,00
						(2,37)
				45,3	12.668.328,00	195.010.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	35,8	13.107.912,00	192.620.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			22.240.000,00
						(0,27)
				36,5	1.327.740,00	21.530.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	36,5	1.319.016,00	22.950.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			69.925.000,00
						(0,86)
				52,4	4.301.760,00	71.730.000,00
0,6	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	52,4	4.301.760,00	68.120.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			96.340.000,00
						(1,18)
				57,0	4.355.928,00	91.680.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	57,0	4.441.068,00	101.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			120.535.000,00
						(1,47)
				60,3	5.276.364,00	119.070.000,00
0,0	8,0	3,7	3.565.120	60,3	5.239.716,00	122.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			69.855.000,00
						(0,85)
				53,3	3.431.184,00	67.820.000,00
1,7	2,4	3,7	2.805.177	53,3	3.550.776,00	71.890.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			55.020.000,00
						(0,67)
				43,9	3.028.404,00	53.040.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	43,9	2.979.264,00	57.000.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
28	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ ¹⁶⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
29	79098 Freiburg Konrad-Adenauer-Platz 2 „Novotel Freiburg Am Konzerthaus“	–	–	0,0	0,00	–	–
30	48268 Greven Otto-Lilienthal-Straße 34 „Logistik-Center Greven“	–	–	36,1	14.645.000,00	–	–
31	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „CR16“ ¹⁷⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
32	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82	–	–	0,0	0,00	–	–
33	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–
34	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	–	–	0,0	0,00	–	–
35	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	–	–	0,0	0,00	–	–
36	66424 Homburg Am Zunderbaum 20 „DSV Portfolio, Homburg“	–	–	30,1	6.700.000,00	–	–
37	50668 Köln Marzellenstraße 13-19 „Hilton-Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–
38	80636 München Erika-Mann-Straße 60-68 „Battello“	–	–	41,5	40.000.000,00	–	–
39	80339 München Landsberger Straße 84-90	–	–	49,8	60.000.000,00	–	–
40	80687 München Landsberger Straße 187	–	–	0,0	0,00	–	–
41	80804 München Leopoldstraße 175 „leo175“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
229.366,15 (= 0,3)	169.671,11	59.695,04	45.517,14	0,00 (0,00)	0,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.412.780,00 (= 8,2)	2.784.849,00	627.931,00	82.150,92	3.330.629,08 (0,04)	9,8	EUR
187.154,00 (= 0,2)	187.154,00	0,00	18.872,67	73.917,96 (0,00)	3,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.123.299,07 (= 5,9)	2.467.578,07	655.721,00	317.810,79	1.933.348,93 (0,02)	6,1	EUR
16.909.578,45 (= 7,9)	13.946.281,07	2.963.297,38	5.776.608,51	3.851.072,36 (0,05)	5,5	EUR
1.898.903,33 (= 7,8)	1.609.297,74	289.605,59	191.297,20	1.434.728,98 (0,02)	7,5	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.437.071,80 (= 4,9)	2.571.880,70	865.191,10	343.742,92	1.403.616,97 (0,02)	4,1	EUR
4.310.725,18 (= 4,7)	3.285.743,66	1.024.981,52	431.394,63	1.695.091,79 (0,02)	3,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
42	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	–	G	F	B/P: 89%; L: 5%; S: 1%; Kfz: 5%	Jun. 03	2003	3.451	11.132	0	F/PA
43	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	–	G	F	B/P: 81%; L: 6%; Kfz: 12%	Dez. 01	2000	24.203	30.681	0	LA/PA
44	49074 Osnabrück Große Straße/ Kleine Hamkenstraße „Kamp Promenade“	–	G	F	B/P: 9%; Ha: 79%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 9%	Jan. 05	2004	8.004	15.541	0	K/PA
45	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	–	G	F	B/P: 6%; Ha: 83%; L: 6%; Kfz: 5%	Nov. 10	2014	1.579	5.290	0	K/LA/PA
46	31224 Peine Liebigstraße 2 „DSV Portfolio, Peine“	–	G	F	B/P: 4%; L: 96%	Sep. 17	2017	53.154	21.334	0	F/K/LA/PA
47	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	11.424	503	F/PA
Frankreich											
48	33000 Bordeaux 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	–	G	F	B/P: 3%; Ha: 86%; L: 10%; S: 1%	Jan. 10	2003	5.225 ¹⁸⁾	17.073	0	K/LA/PA
49	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 3%; L: 1%; Kfz: 5%	Jul. 02	ca. 1970/ 2000	3.238	14.492	0	K/LA/PA
50	06000 Nizza 10, Avenue Jean Médecin	–	G	F	Ha: 100%	Dez. 18	1940/ 1996	629	2.812	0	K/PA
51	75008 Paris 14-16, Boulevard Malesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 4%; L: 1%; Kfz: 4%	Nov. 00	ca. 1900/ 1989/ 2019	1.683	8.256	0	F/K/LA/PA
52	75013 Paris 19-21, Boulevard Vincent Auriol/ 12-20, Rue Fernand Braudel/ 18-20, Rue Georges Balanchine	–	G	F	B/P: 95%; L: 2%; Kfz: 3%	Sep. 08 ¹⁹⁾	2001	1.006	6.828	0	K/PA
53	75011 Paris 8-10, Place de la République/ 50, 60, 61, 63, 65, Rue de Malte/ 16, Rue du Faubourg du Temple „Îlot République“	–	G	F	B/P: 12%; Ha: 31%; H: 39%; S: 4%; W: 6%; Kfz: 7%	Sep. 03	1867/ 1980/ 1996	9.306	31.085	2.484	F/K/LA/PA
54	75008 Paris 12, Rue d'Astorg	–	G	F	B/P: 95%; L: 1%; Kfz: 5%	Mrz. 20	1850/ 2000	1.862	3.503	0	K/PA/LA

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
0,1	4,7	2,8	1.803.215			42.140.000,00 (0,52)
				53,2	2.009.436,00	41.680.000,00
				53,2	1.969.932,00	42.600.000,00
18,3	7,9	2,3	3.182.674			62.405.000,00 (0,76)
				50,2	4.390.092,00	64.850.000,00
				40,2	4.631.784,00	59.960.000,00
0,3	0,7	4,5	3.665.887			67.405.000,00 (0,82)
				45,6	3.886.536,00	68.730.000,00
				55,6	3.885.048,00	66.080.000,00
0,0	0,0	6,8	1.665.765			28.180.000,00 (0,34)
				54,1	1.511.460,00	28.280.000,00
				64,1	1.468.608,00	28.080.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			20.775.000,00 (0,25)
				37,0	1.177.080,00	20.730.000,00
				37,0	1.177.080,00	20.820.000,00
0,5	12,2	1,7	2.055.050			38.715.000,00 (0,47)
				52,6	2.083.092,00	40.190.000,00
				52,6	2.079.888,00	37.240.000,00
0,0	0,0	2,4	5.635.220			106.510.000,00 (1,30)
				49,8	5.605.856,00	107.920.000,00
				49,8	5.379.203,00	105.100.000,00
0,5	0,0	2,9	6.983.821			139.025.000,00 (1,70)
				50,6	7.252.212,00	138.800.000,00
				50,6	7.191.313,00	139.250.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			48.185.000,00 (0,59)
				43,8	1.900.000,00	46.870.000,00
				49,0	1.900.000,00	49.500.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			132.535.000,00 (1,62)
				49,1	6.254.178,00	135.100.000,00
				59,3	6.254.178,00	129.970.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			61.210.000,00
				51,6	3.294.900,00	60.880.000,00
				51,6	3.074.560,00	61.540.000,00
0,6	77,7	0,7	10.566.331			190.380.000,00 (2,33)
				29,9	11.223.166,00	189.470.000,00
				39,9	11.241.300,00	191.290.000,00
0,0	2,7	2,5	117.845			84.000.000,00 (1,03)
				50,0	2.617.100,00	82.710.000,00
				60,0	2.411.968,00	82.610.000,00

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	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	-	-	0,0	0,00	-	-
43	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	-	-	0,0	0,00	-	-
44	49074 Osnabrück Große Straße/ Kleine Hamkenstraße „Kamp Promenade“	-	-	0,0	0,00	-	-
45	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	-	-	0,0	0,00	-	-
46	31224 Peine Liebigstraße 2 „DSV Portfolio, Peine“	-	-	28,4	5.900.000,00	-	-
47	70176 Stuttgart Silberbergstraße 118-122/ Leuschnerstraße 43-47 „Silberburg-Carré“	-	-	0,0	0,00	-	-
Frankreich							
48	33000 Bordeaux 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	-	-	0,0	0,00	-	-
49	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	-	-	0,0	0,00	-	-
50	06000 Nizza 10, Avenue Jean Médecin	-	-	56,7	27.300.000,00	-	-
51	75008 Paris 14-16, Boulevard Malesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	-	-	43,0	57.000.000,00	-	-
52	75013 Paris 19-21, Boulevard Vincent Auriol/ 12-20, Rue Fernand Braudel/ 18-20, Rue Georges Balanchine	-	-	0,0	0,00	-	-
53	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	-	-
54	75008 Paris 12, Rue d'Astorg	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
496.292,88 (= 6,0)	350.064,56	146.228,32	49.640,30	33.093,52 (0,00)	0,6	EUR
1.364.145,43 (= 6,4)	1.107.272,87	256.872,56	137.866,68	1.022.511,37 (0,01)	7,5	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.477.476,67 (= 8,1)	3.882.306,82	1.595.169,85	456.552,13	0,00 (0,00)	0,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
4.072.611,95 (= 8,0)	3.346.781,42	725.830,53	403.497,77	3.534.614,92 (0,04)	8,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
7.235.610,00 (= 8,6)	6.025.610,00	1.210.000,00	50.882,80	7.184.727,20 (0,09)	9,9	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Italien											
55	20123 Mailand Via Carducci 1-3	–	G	F	B/P: 93%; L: 6%; Kfz: 1%	Dez. 04	1951/ 1960/ 1990/ 2018	1.864	10.228	0	K/LA/PA
56	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35	–	G	F	B/P: 73%; L: 5%; S: 10%; Kfz: 12%	Jun. 03	1990	11.123	14.389	0	K/PA
57	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison / Via Adamello	–	G	F	B/P: 84%; L: 5%; S: 3%; Kfz: 8%	Mrz. 03	2003	2.554	8.995	0	K/PA
Niederlande											
58	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 1%; S: 4%	Mrz. 12	2009	1.844	29.702	0	K/PA
59	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	–	G (E)	F	H: 100%	Sep. 04	2006	10.883 ²⁰⁾	20.062	0	F/K/LA/PA
60	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage)	–	G (E)	F	Kfz: 100%	Jun. 00	2001	5.268	– ²¹⁾	0	K/PA
61	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5	–	F	F	H: 100%	Dez. 93	1993/ 2019	1.410	4.129	0	F/K/PA
62	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	–	G	F	B/P: 96%; L: 2%; S: 2%	Feb. 01	2001	1.135	14.350	0	K/PA
63	3011 Rotterdam Blaak 6/ Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	–	G	F	B/P: 47%; Ha: 11%; H: 35%; Kfz: 7%	Dez. 17	2013	6.305	14.951	0	F/K/LA/PA
64	3012 AG Rotterdam Coolingsingel 119	–	G	F	B/P: 39%; Ha: 61%	Okt. 19	2019	– ⁴⁷⁾	12.783	0	F/LA/PA
Österreich											
65	5020 Salzburg Tiroler Platz 12/13	–	G	F	B/P: 14%; Ha: 55%; H: 25%; Kfz: 6%	Mrz. 20	2008	10.398	19.338	0	F/K/PA/LA/R
66	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/ Hintere Zollamtstraße, „City Point“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 3%; L: 7%; 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 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			80.145.000,00 (0,98)
				51,5	4.004.060,00	81.290.000,00
				48,8	4.004.060,00	79.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			52.265.000,00 (0,64)
				39,8	3.796.733,00	53.530.000,00
				39,8	3.227.909,00	51.000.000,00
23,8	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			17.645.000,00 (0,22)
				52,9	1.434.011,00	17.390.000,00
				52,9	1.454.410,00	17.900.000,00
0,0	0,0	4,3	10.216.881			199.260.000,00 (2,44)
				58,9	10.682.207,00	200.930.000,00
				58,9	10.550.823,00	197.590.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			121.280.000,00 (1,48)
				56,3	6.149.880,00	121.540.000,00
				56,3	6.149.880,00	121.020.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			15.230.000,00 (0,19)
				51,5	962.920,00	15.210.000,00
				51,5	962.920,00	15.250.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			16.980.000,00 (0,21)
				59,1	950.000,00	17.110.000,00
				69,2	950.000,00	16.850.000,00
100,0 (100,0)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			21.965.000,00 (0,27)
				51,5	2.260.096,00	22.210.000,00
				51,5	2.126.840,00	21.720.000,00
1,6	0,0	3,8	3.214.249			57.360.000,00 (0,70)
				50,7	3.135.131,00	56.920.000,00
				50,7	3.142.131,00	57.800.000,00
7,9	0,0	8,4	1.175.838			62.160.000,00 (0,76)
				49,5	2.760.428,00	62.120.000,00
				59,5	2.685.516,00	62.200.000,00
0,0	2,0	4,0	172.878			89.267.633,52 (1,09)
				50,0	3.782.988,00	90.520.000,00
				59,1	3.782.988,00	89.100.000,00
1,7	37,9	3,1	5.034.846			113.300.000,00 (1,39)
				53,7	5.914.488,00	110.600.000,00
				53,7	5.591.028,00	116.000.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Italien							
55	20123 Mailand Via Carducci 1-3	-	-	0,0	0,00	-	-
56	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35	-	-	0,0	0,00	-	-
57	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison/ Via Adamello	-	-	0,0	0,00	-	-
Niederlande							
58	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	-	-	0,0	0,00	-	-
59	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	-	-	24,7	30.000.000,00	-	-
60	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage)	-	-	0,0	0,00	-	-
61	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5	-	-	0,0	0,00	-	-
62	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	-	-	125,2	27.500.000,00	-	-
63	3011 Rotterdam Blaak 6/ Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	-	-	31,4	18.000.000,00	-	-
64	3012 AG Rotterdam Coolingsingel 119	-	-	33,8	21.000.000,00	-	-
Österreich							
65	5020 Salzburg Tiroler Platz 12/13	-	-	0,0	0,00	-	-
66	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/ Hintere Zollamtstraße, „City Point“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
8.066.247,50 (= 6,1)	6.559.725,00	1.506.522,50	807.186,00	1.614.372,01 (0,02)	2,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.282.850,92 (= 8,9)	3.696.204,49	1.586.646,43	530.478,04	4.066.998,23 (0,05)	7,7	EUR
5.664.556,72 (= 8,9)	3.817.740,00	1.846.816,72	274.664,66	5.389.892,06 (0,07)	9,6	EUR
7.040.267,85 (= 7,9)	4.115.100,00	2.925.167,85	34.861,04	7.005.406,81 (0,09)	10,0	EUR
7.267.644,50 (= 7,8)	5.022.000,00	2.245.644,50	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Spanien											
67	08017 Barcelona Avenida Sarriá 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarria Forum“	–	G	F	B/P: 93%; Kfz: 7%	Okt. 03	2003	2.245	13.095	0	K/LA/PA
68	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	–	G	F	B/P: 1%; Ha: 89%; L: 1%; S: 10%	Okt. 07	2007	43.692	49.594 ²²⁾	0	K/LA/PA
69	28013 Madrid Calle Preciados 18/20	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18 Jan. 20 ²³⁾	1983 ²⁴⁾	504	2.808	0	K/PA/R
70	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91/ Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ ²⁵⁾	–	G	F	H: 100%	Aug. 07 Mrz. 16 ²⁶⁾	2012	259.920 ²⁷⁾	22.004	0	K/LA/PA
71	46004 Valencia Calle Colon 11	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1978	152 ²⁸⁾	1.790	0	K/PA

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien											
72	London N1 9 AG 90 York Way „Kings Place“	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 2%; S: 1%	Apr. 12	1900/ 2008	6.148	31.525	0	K/LA/PA/R
Polen											
73	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	–	G	F	B/P: 17%; L: 81%; S: 2%	Okt. 15 Apr. 17 Mrz. 19 ²⁹⁾	2014, 2015, 2017, 2019	114.500	55.789	0	–
74	43-109 Tychy Turynska 80	–	G	F	B/P: 20%; L: 79%; S: 1%	Sep. 15 Mai 18 ³⁰⁾	2006, 2007, 2008, 2009, 2012	179.717 ³¹⁾	90.710	–	–
75	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	–	G	F	H: 100%	Dez. 12	2003	1.929	45.864	0	K/PA

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

Belgien											
	Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	100,0%	–	–	–	Dez. 03	–	–	–	–	–
76	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80-86 ³²⁾	–	G	F	B/P: 78%; L: 1%; Kfz: 21%	Dez. 03	2000	9.810	23.138	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
1,8	12,9	2,5	3.742.146			70.580.000,00 (0,86)
				53,3	3.532.368,00	68.160.000,00
				53,3	3.830.460,00	73.000.000,00
0,6	20,9	2,6	8.307.019			120.745.000,00 (1,48)
				47,4	8.150.024,00	125.490.000,00
				47,4	8.433.751,00	116.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			129.050.000,00 (1,58)
				43,3	3.537.240,00	98.100.000,00
				43,3	3.232.440,00	96.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			58.365.000,00 (0,71)
				62,1	3.689.172,00	58.730.000,00
				62,1	2.900.004,00	58.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			31.860.000,00 (0,39)
				43,3	1.346.040,00	32.020.000,00
				43,3	1.102.920,00	31.700.000,00
0,0	0,0	8,5	18.789.589 (= 21.964.308)			344.370.000,00 (= 383.844.576,22) (4,70)
				58,1	18.334.415,00	345.990.000,00
				58,1	18.180.564,00	342.750.000,00
0,0	0,1	4,7	7.207.360 (= 1.681.872)			130.237.730,00 (= 28.700.000,00) (0,35)
				44,3	9.400.913,31	130.918.415,00
				34,3	9.384.359,05	129.557.045,00
1,8	2,6	6,3	12.752.608 (= 2.979.808)			235.562.389,00 (= 51.910.000,00) (0,64)
				40,3	18.275.738,79	235.653.147,00
				30,3	18.544.854,41	235.471.631,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			483.195.592,00 (= 106.480.000,00) (1,30)
				53,5	29.457.541,88	495.765.575,00
				53,5	27.361.848,90	470.625.609,00
-	-	-	-	-	-	-
8,3	10,3	3,1	3.037.499			53.410.000,00
				50,4	3.756.636,99	54.820.000,00
				50,4	3.680.331,00	52.000.000,00

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	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Spanien							
67	08017 Barcelona Avenida Sarriá 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarria Forum“	-	-	0,0	0,00	-	-
68	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	-	-	59,6	72.000.000,00	-	-
69	28013 Madrid Calle Preciados 18/20	-	-	54,2	70.000.000,00	-	-
70	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91/ Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ ²⁵⁾	-	-	0,0	0,00	-	-
71	46004 Valencia Calle Colon 11	-	-	0,0	0,00	-	-
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung							
Großbritannien							
72	London N1 9 AG 90 York Way „Kings Place“	-	-	41,5	143.000.000,00 (= 159.391.858,75)	-	-
Polen							
73	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	-	-	50,5	- (= 14.500.000,00)	-	-
74	43-109 Tychy Turynska 80	-	-	58,8	- (= 30.500.000,00)	-	-
75	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	-	-	58,7	- (= 62.500.000,00)	-	-
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung							
Belgien							
	Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	-	8.465.564	-	-	24.450.000,00	43.083.696,14 (0,53)
76	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80-86 ³²⁾	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.743.400,58 (= 2,8)	1.991.466,16	1.751.934,42	386.470,05	3.042.854,56 (0,04)	7,8	EUR
14.629,24 (= 9,9)	11.121,88	3.507,36	1.500,44	9.377,71 (0,00)	6,0	EUR
1.256.784,12 (= 3,3)	771.847,00	484.937,12	125.985,68	985.202,60 (0,01)	7,8	EUR
- (= 18.080.661,95) (= 6,3)	- (= 11.378.419,89)	- (= 6.702.242,06)	- (= 1.805.389,46)	- (= 3.787.995,48) (0,05)	2,0	GBP (EUR)
- (= 634.033,43) (= 2,3)	- (= 548,95)	- (= 633.484,48)	- (= 55.464,39)	- (= 412.521,81) (0,01)	5,6	PLN (EUR)
- (= 1.439.217,64) (= 2,4)	- (= 8.671,22)	- (= 1.430.546,42)	- (= 142.428,92)	- (= 806.004,78) (0,01)	5,5	PLN (EUR)
- (= 1.637.750,79) (= 1,6)	- (= 8.930,20)	- (= 1.628.820,59)	- (= 168.566,73)	- (= 463.558,53) (0,01)	2,7	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
	Blérot SCS³³⁾ Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	100,0%	–	–	–	Sep. 04	–	–	–	–	–
77	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											
	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.³⁴⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	30,0%	–	–	–	Okt. 17	–	–	–	–	–
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
78	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ³²⁾	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.834	–	K/PA/LA
	Tower 185 Betriebs GmbH³⁵⁾ Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁶⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland										
	WestInvest Grundbesitz Halle- Grosskugel GmbH & Co. KG Grimm 6 20457 Hamburg	100,0%	–	–	–	Dez. 19	–	–	–	–	–
79	06184 Großkugel Eichenallee 5 „Logistik-Center Halle-Grosskugel“	–	G	F	B/P: 15%; L: 59%; S: 26%	Dez. 19	2019	98.481	58.499	0	PA
	WestInvest Grundbesitz HH GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt	100,0%	–	–	–	Okt. 19	–	–	–	–	–
80	20457 Hamburg Versmannstraße 2 & 4 „Campus Tower“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 7%; Kfz: 5%	Okt. 19	2018	2.850	13.327	0	F/K/LA/PA
	Phoenix Kö5 GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	–	–	–	–	–	–
81	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	G (E)	F	B/P: 22%; Ha: 73%; L: 1%; Kfz: 4%	Jun. 05	2008	2.888	18.708	0	K/PA/LA

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
-	-	-	-	-	-	-
0,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			135.260.000,00
				55,9	7.955.514,00	134.520.000,00
				55,9	8.507.927,00	136.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,2	2,8	5,4	33.017.969			777.090.000,00
				51,6	30.969.671,97	771.700.000,00
				51,6	31.583.988,00	782.480.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			46.285.000,00
				39,7	1.921.056,00	45.810.000,00
				39,1	1.921.056,00	46.760.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,6	7,1	818.755			85.765.000,00
				68,6	3.341.376,00	86.530.000,00
				68,6	3.393.324,00	85.000.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	11,8	5,8	7.343.187			158.210.000,00
				58,0	7.025.220,00	161.880.000,00
				58,0	6.884.436,00	154.540.000,00

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	Beteiligungswert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
	Blérot SCS³³⁾ Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	–	27.224.000	–	–	65.000.000,00	114.773.195,39 (1,40)
77	1060 Brüssel Place Victor Horta „Eurostation“	–	–	0,0	0,00	–	–
Deutschland							
	Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.³⁴⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	30.000	1.101.000	–	–	111.000.000,00	63.371.366,23 (0,78)
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	–	100.000	–	–	–	–
78	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ³²⁾	–	–	32,2	250.000.000,00	–	–
	Tower 185 Betriebs GmbH³⁵⁾ Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	7.166.954	25.000	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁶⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	30.000					30.000,00 (0,00)
	WestInvest Grundbesitz Halle- Grosskugel GmbH & Co. KG Grimm 6 20457 Hamburg	18.180.266	25.000	–	–	0,00	32.643.080,46 (0,40)
79	06184 Großkugel Eichenallee 5 „Logistik-Center Halle-Grosskugel“	–	–	36,0	16.680.000,00	–	–
	WestInvest Grundbesitz HH GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt	33.464.666	10.000	–	–	22.500.000,00	36.816.185,25 (0,45)
80	20457 Hamburg Versmannstraße 2 & 4 „Campus Tower“	–	–	32,1	27.500.000,00	–	–
	Phoenix Kö5 GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland	–	25.000	–	–	52.000.000,00	124.818.655,00 (1,53)
81	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
0,00 (= -)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	-	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
54.648.406,18 (= 7,0)	45.880.550,51	8.767.855,67	5.036.789,89	43.041.658,84	7,8	EUR
181.036,89 (= 2,5)	1.595,31	179.441,58	15.608,40	148.279,39	7,8	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	-	EUR
844.554,00 (= 4,6)	88.722,00	755.832,00	23.315,33	821.238,67 (0,01)	9,7	EUR
2.383.150,00 (= 5,0)	2.383.150,00	0,00	79.438,32	2.303.711,68	9,7	EUR
4.328.520,75 (= 12,9)	2.834.700,00	1.493.820,75	70.193,23	4.258.327,52 (0,05)	9,5	EUR
2.621.155,31 (= 3,0)	2.621.155,31	0,00	131.057,76	2.490.097,55	9,5	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

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⁾
Finnland											
	WestInvest First Kanavaranta Oy, Mannerheiminaukio 1 A, 00101 Helsinki, Finnland	100,0%	–	–	–	Jun. 08	–	–	–	–	–
82	00930 Helsinki Kanavaranta 1 „Kanavaranta“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 9%; L: 1%; Kfz: 6%	Jun. 08	1961/1988	1.666	6.845	0	PA
	Timanttitoimistot Ky, PL 52, 00101 Helsinki Finnland	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
	Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3, PL52, 00101 Helsinki, Finnland	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
83	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 10%; L: 2%; S: 1%	Feb. 18	2014	4.473	15.759	0	PA
	Beteiligte Gesellschaft ³⁷⁾ : WIIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland					Feb. 18					
Frankreich											
	Delorme Holding SAS³⁸⁾ 3, Rue de Téhéran 75008 Paris, Frankreich	100,0%	–	–	–	Jun. 18	–	–	–	–	–
84	75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier „Metropolitan“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 3%; L: 2%; S: 6%; Kfz: 8%	Jun. 18	1956, 2002, 2016/ 2017	6.967	21.719	0	K/LA/PA
Irland											
	WIIS Ireland ICAV 25/28, North Wall Quay 1 Dublin, Irland	100,0%	–	–	–	Dez. 17	–	–	–	–	–
85	1 Dublin Point Village „The Gibson Hotel“	–	G	F	H: 100%	Dez. 17	2010	2.556	17.849	0	PA/R
86	D02CK38 Dublin Grand Canal Square 1 „The Marker Hotel“	–	G	F	H: 100%	Okt. 19	2013	1.673	11.367	0	K/LA/PA
Litauen											
	Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen	100,0%	–	–	–	Sep. 08	–	–	–	–	–
87	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	G	F	Ha: 92%; L: 1%; S: 7%	Sep. 08	2007	38.352	59.232 ³⁹⁾	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	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			36.345.000,00
				43,2	1.958.712,00	36.330.000,00
				43,2	1.948.872,00	36.360.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	21,8	8,0	6.574.923			182.060.000,00
				64,1	6.355.056,00	181.710.000,00
				64,1	6.443.952,00	182.410.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,3	0,0	6,4	1.353.067			228.860.000,00
				58,5	9.788.512,00	226.170.000,00
				58,5	9.788.512,00	231.550.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			84.960.000,00
				60,2	4.200.000,00	86.280.000,00
				50,2	4.200.000,00	83.640.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			121.765.000,00
				53,2	5.235.996,00	120.120.000,00
				53,7	5.235.996,00	123.410.000,00
-	-	-	-	-	-	-
4,1	19,6	2,9	14.248.965			200.900.000,00
				47,2	15.031.296,00	203.970.000,00
				47,2	14.761.152,00	197.830.000,00

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 %)
Finnland							
	WestInvest First Kanavaranta Oy, Mannerheiminaukio 1 A, 00101 Helsinki, Finnland	–	8.000	–	–	0,00	39.184.196,98 (0,48)
82	00930 Helsinki Kanavaranta 1 „Kanavaranta“	–	–	0,0	0,00	–	–
	Timanttitoimistot Ky, PL 52, 00101 Helsinki Finnland	–	30.024.637	–	–	0,00	104.100.247,33 (1,27)
	Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3, PL52, 00101 Helsinki, Finnland	–	2.500	–	–	30.000.000,00	–
83	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	–	–	31,9	58.000.000,00	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁷⁾ : WIIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland	2.975					72.500,00 (0,00)
Frankreich							
	Delorme Holding SAS³⁸⁾ 3, Rue de Téhéran 75008 Paris, Frankreich	86.543.909	24.444.000	–	–	32.211.398,17	80.292.308,90 (0,98)
84	75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier „Metropolitan“	–	–	47,6	108.900.000,00	–	–
Irland							
	WIIS Ireland ICAV 25/28, North Wall Quay 1 Dublin, Irland	–	243.612.920	–	–	0,00	236.514.342,50 (2,89)
85	1 Dublin Point Village „The Gibson Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–
86	D02CK38 Dublin Grand Canal Square 1 „The Marker Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–
Litauen							
	Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen	–	14.890.756	–	–	– (= 90.000.000,00)	157.013.848,71 (1,92)
87	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	–	0,0	–	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.189.390,93 (= 4,4)	0,00	3.189.390,93	324.598,38	2.542.687,31 (0,03)	7,9	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
3.500,00 (= 117,6)	380,00	3.120,00	350,00	2.741,67 (0,00)	7,8	EUR
8.472.408,60 (= 9,8)	4.890.204,60	3.582.204,00	798.944,28	7.008.329,88 (0,09)	8,2	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
-	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	-	EUR
7.840.663,56 (= 8,7)	5.412.920,00	2.427.743,56	789.499,95	6.052.832,89	7,7	EUR
12.640.077,00 (= 10,1)	9.045.077,00	3.595.000,00	632.003,85	12.008.073,15	9,6	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

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.⁴⁰⁾ IFC 5, Jersey JE1 1ST Großbritannien	60,0%	–	–	–	Dez. 16	–	–	–	–	–
88	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³²⁾	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 12%	Feb. 17	2017	9.712	24.978	0	K/PA
	Cannon Street Holdings Limited⁴¹⁾ IFC 5, JE1 1ST St. Helier, Großbritannien	40,0%	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
	78 Cannon Street Limited Partnership 21 Palmer Street SW1H 0AD London, Großbritannien	100,0%⁴²⁾	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
89	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ³²⁾	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%	Apr. 17	2011	6.367	37.370	–	K/LA/PA/R
	Beteiligte Gesellschaft ⁴³⁾ : 78 Cannon Street General Partner Limited, 21 Palmer Street, SW1H 0AD London, Großbritannien										
	The Elisabeth House Limited Partnership 11-12 St. James's Square SW1Y 4LB London Großbritannien	100,0%	–	–	–	Aug. 16	–	–	–	–	–
90	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/ Oxford St/George St/ Dickinson St	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 4%; Kfz: 2%	Aug. 16	2014	2.678	26.584	0	K/PA
	Beteiligte Gesellschaft ³⁷⁾ : Elisabeth House General Partner Limited, 11-12 St. James's Square, SW1Y 4LB London, Großbritannien										
	DSW Manchester Holding S.à.r.l., 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	100,0%	–	–	–	Aug. 19	–	–	–	–	–
	DSW Manchester Property S.à.r.l., 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	100,0%	–	–	–	Okt. 19	–	–	–	–	–
91	Manchester M12TP ⁴⁴⁾ 51 Ducie Street	–	G	F	H: 100%	Okt. 19	1867/ 2019	5.038	17.601	0	LA/PA
	WIIS Bedford Jersey Ltd. La Colombiere 50 JE2 4QB St Helier	100,0%	–	–	–	Mrz. 20	–	–	–	–	–
92	MK45 3PD Wixams, Bedford Zander Ways „B&M Distribution Centre“	–	G	F	B/P: 6%; L: 94%	Mrz. 20	2019	261.621	232.717	0	K

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			410.105.000,00 (= 457.114.672,97)
				57,3	19.305.385,98	410.870.000,00
				57,3	19.425.243,00	409.340.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	12,8	18.360.295 (= 21.031.711)			471.175.000,00 (= 525.185.028,33)
				51,0	23.344.296,00	473.460.000,00
				51,0	23.329.162,00	468.890.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	11,0	8.930.925 (= 10.200.048)			158.565.000,00 (= 176.741.049,53)
				64,6	8.897.686,00	162.460.000,00
				64,6	8.982.283,00	154.670.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			71.075.000,00 (= 79.222.212,31)
				59,5	3.655.000,00	70.120.000,00
				50,0	3.655.000,00	72.030.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			153.800.000,00 (= 171.429.845,29)
				40,0	6.971.227,00	153.630.000,00
				40,0	6.971.227,00	151.840.000,00

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

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

Großbritannien

	Rathbone Place Jersey Ltd. ⁴⁰⁾ IFC 5, Jersey JE1 1ST Großbritannien	60 (= 68)	100 (= 111)	–	–	54.000.000,00 (= 60.189.932,68)	84.153.335,30 (= 93.799.696,04) (1,15)
--	---	----------------------------	------------------------------	---	---	--	---

88	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³²⁾	–	–	51,6	211.500.000,00 (= 235.743.902,98)	–	–
----	--	---	---	------	--------------------------------------	---	---

	Cannon Street Holdings Limited ⁴¹⁾ IFC 5, JE1 1ST St. Helier, Großbritannien	183.958.237 (= 217.481.809)⁴⁸⁾	10 (= 11)	–	–	0,00 (= 0,00)	93.332.706,04 (= 104.031.283,20) (1,27)
--	--	--	----------------------------	---	---	--------------------------------	--

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

89	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ³²⁾	–	–	51,5	242.500.000,00 (= 270.297.382,85)	–	–
----	--	---	---	------	--------------------------------------	---	---

Beteiligte Gesellschaft⁴³⁾:
78 Cannon Street General Partner Limited,
21 Palmer Street, SW1H 0AD London, Großbritannien

	The Elisabeth House Limited Partnership 11-12 St. James's Square SW1Y 4LB London Großbritannien	166.606.962 (= 193.533.918)⁴⁹⁾	76.763.295 (= 85.562.547)	–	–	0,00 (= 0,00)	76.202.800,25 (= 84.937.804,01) (1,04)
--	--	--	--	---	---	--------------------------------	---

90	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/ Oxford St/George St/ Dickinson St	–	–	66,2	105.000.000,00 (= 117.035.980,20)	–	–
----	--	---	---	------	--------------------------------------	---	---

Beteiligte Gesellschaft³⁷⁾:
Elisabeth House General Partner Limited, 11-12 St. James's Square,
SW1Y 4LB London, Großbritannien

	DSW Manchester Holding S.à.r.l., 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	–	1.239.467	–	–	8.900.000,00 (= 9.920.192,61)	38.724.419,28 (0,47)
--	---	---	------------------	---	---	--	---------------------------------------

	DSW Manchester Property S.à.r.l., 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	26.065.273 (= 30.261.657)	718.992	–	–	–	–
--	--	--	----------------	---	---	---	---

91	Manchester M12TP ⁴⁴⁾ 51 Ducie Street	–	–	52,1	– (= 41.241.250,17)	–	–
----	--	---	---	------	------------------------	---	---

	WIIS Bedford Jersey Ltd. La Colombiere 50 JE2 4QB St Helier	32.464.599 (= 37.361.581)	100 (= 111)	–	–	76.500.000,00 (= 85.269.071,29)	68.311.100,00 (= 76.141.490,93) (0,93)
--	--	--	------------------------------	---	---	--	---

92	MK45 3PD Wixams, Bedford Zander Ways „B&M Distribution Centre“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
----	--	---	---	-----	------------------	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 31.214.263,46) (= 7,1)	- (= 21.420.805,10)	- (= 9.793.458,36)	- (= 3.460.722,68)	- (= 21.829.173,83)	6,9	GBP (EUR)
- (= 5.679.888,26) (= 2,6)	- (= 14.749,83)	- (= 5.665.138,43)	- (= 489.766,99)	- (= 4.212.464,31) (0,05)	7,1	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 6.944.844,49) (= 3,6)	- (= 191.704,24)	- (= 6.753.140,25)	- (= 648.846,32)	- (= 4.724.694,33) (0,06)	6,4	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
-	-	-	-	-	-	GBP (EUR)
- (= 847.227,36) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 847.227,36)	- (= 56.481,82)	- (= 790.745,54) (0,00)	9,4	EUR
- (= 2.579.592,54) (= 8,5)	- (= 80.936,08)	- (= 2.498.656,46)	- (= 88.801,05)	- (= 2.490.791,49) (0,00)	9,6	EUR
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 5.135.453,95) (= 13,7)	- (= 238.626,82)	- (= 4.896.827,13)	- (= 217,91)	- (= 5.135.236,04) (0,06)	9,9	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

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⁾
Norwegen											
	WIIS Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0%	–	–	–	Sep. 17	–	–	–	–	–
	Vika Utvikling AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0%	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
93	0254 Oslo Cort Adelers gate 33	–	–	–	B/P: 91%; S: 4%; Kfz: 5%	Nov. 17	2017	1.768	6.308	0	PA
Polen											
	Barska Sp. z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Jun. 09	–	–	–	–	–
94	00-854 Warschau Al. Jana Pawła II 19 „Atrium Garden“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 8%; Kfz: 10%	Jun. 09	2009	3.398	21.081	0	F/K/LA/PA
	SPV Aida Investment Sp. z o.o.⁴⁵⁾ Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Sep. 12	–	–	–	–	–
95	00-203 Warschau ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	G (E)	F	B/P: 89%; Ha: 1%; L: 1%; Kfz: 9%	Mrz. 11	2008	4.065	30.313	0	K/PA
Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)											
Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			693.360.000,05 (= 59.224.080,50)
				66,8	338.179.675,42	8.203.609.328,00
				66,8	320.267.259,76	8.031.276.400,00
-	-	-	-	-	-	-
7,9	16,3	1,9	19.111.012 (= 4.427.298)			339.412.230,50 (= 74.795.000,00)
				59,3	21.111.526,96	339.616.436,00
				59,3	21.508.230,18	339.208.025,00
-	-	-	-	-	-	-
5,2	0,3	2,9	21.449.893 (= 4.958.475)			388.693.824,50 (= 85.655.000,00)
				58,2	27.405.848,38	384.087.856,00
				58,2	30.412.297,89	393.299.793,00
						5.518.002.209,74 (= 67,50)

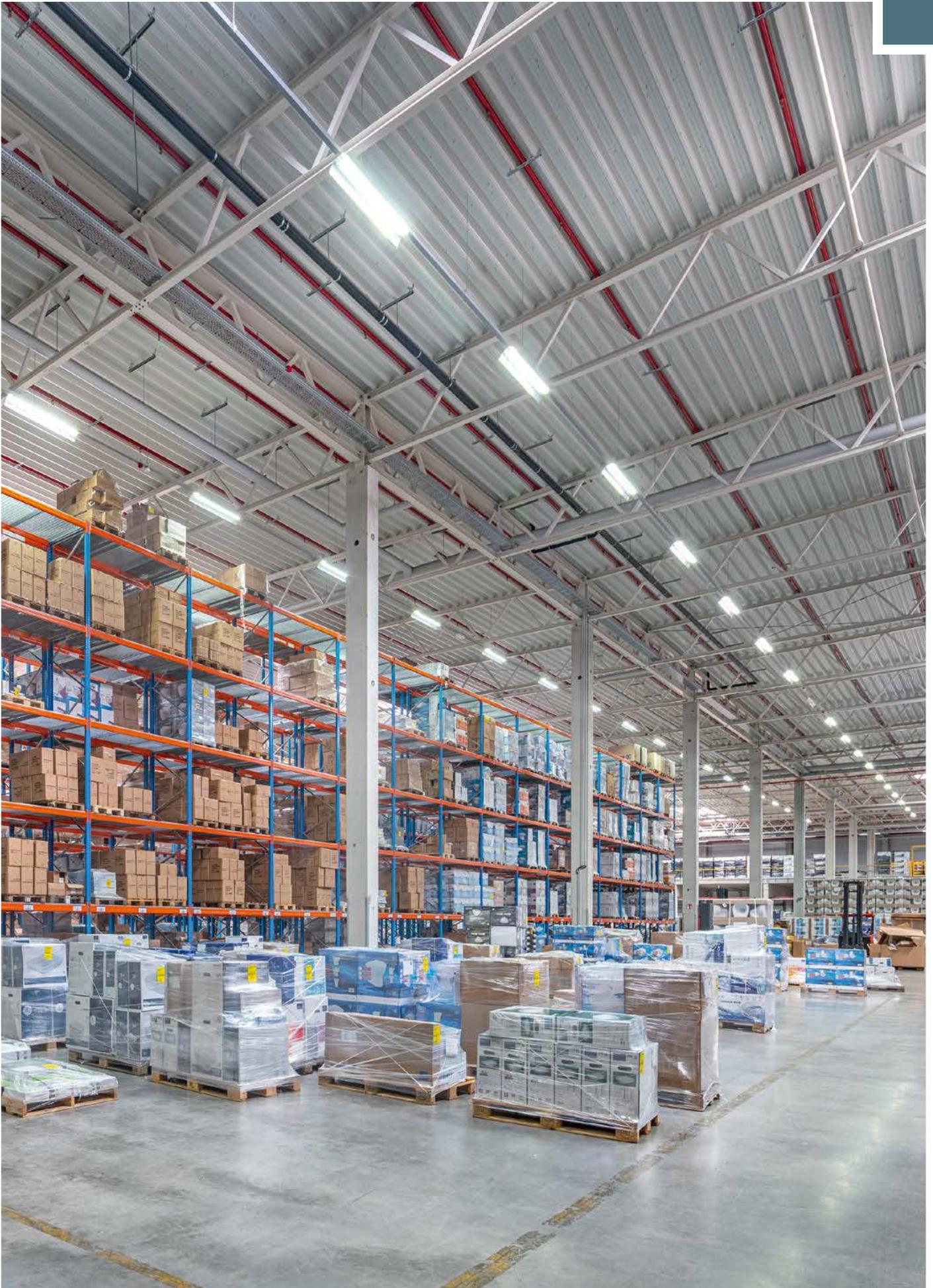
Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Norwegen							
	WIIS Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	52.000 (= 5.608)	5.000.000 (= 427.080)	–	–	0,00 (= 0,00)	427.599.149,99 (= 36.523.835,35) (0,45)
	Vika Utvikling AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	–	6.771.000 (= 578.352)	–	–	139.000.000,00 (= 11.872.832,57)	–
93	0254 Oslo Cort Adelers gate 33	–	–	28,8	– (= 17.083.212,33)	–	–
Polen							
	Barska Sp. z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	10.818 (= 2.402)	148.087.500 (= 32.633.487)	–	–	– (= 34.000.000,00)	214.756.193,38 (= 47.325.016,72) (0,58)
94	00-854 Warschau Al. Jana Pawla II 19 „Atrium Garden“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	SPV Aida Investment Sp. z o.o. ⁴⁵⁾ Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	181.950.533 (= 44.760.900) ⁴⁶⁾	494.627.800 (= 108.999.273)	–	–	– (= 0,00)	517.711.626,76 (= 114.086.169,10) (1,40)
95	00-203 Warschau ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	628.413.427,32 (= 7,69)	1.628.375.480,79 (= 19,92)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				808.336.858,75 (= 9,89)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb ¹¹⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 920.889,42) (= 16.752,8)	- (= 818,11)	- (= 920.071,31)	- (= 95.832,64)	- (= 726.730,88) (0,01)	7,5	NOK (EUR)
- (= 866.647,72) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 866.647,72)	- (= 87.670,44)	- (= 664.833,71) (0,00)	-	NOK (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	0,0	NOK (EUR)
- (= 3.334,76) (= 120,8)	- (= 0,00)	- (= 3.334,76)	- (= 60,62)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	PLN (EUR)
- (= 830.021,88) (= 0,7)	- (= 0,00)	- (= 830.021,88)	- (= 13.833,69)	- (= 0,00)	0,0	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)
				30.223.196,15 (= 0,37)		EUR
				74.316.289,28 (= 0,91)		EUR

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- ¹⁾ Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, **(E)** = Erbbaugrundstück
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- ⁴⁾ Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- ⁵⁾ Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/ Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- ⁶⁾ Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/ Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.
Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres.
Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- ⁷⁾ Marktübliche Miete laut aktuellem Bewertungsgutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- ⁸⁾ Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen in der Regel viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal 3 Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien.
- ⁹⁾ Kaufpreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹⁰⁾ Angaben erfolgen in Fondswährung EUR. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ¹¹⁾ Angaben erfolgen in Fondswährung EUR.
- ¹²⁾ Nach belgischem Recht besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für den WestInvest InterSelect das Eigentum an dem mit Erbbaurecht belasteten Grundstück unterhalb des Gebäudes 1060 Brüssel, Place Victor Horta „Eurostation“.
- ¹³⁾ 1914-1915 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⁾ Die über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Grundbesitz Frankfurt/Main GmbH & Co. KG“ seit Oktober 2002 gehaltene Immobilie wurde im Juli 2011 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde im Juli 2011 aufgelöst. Die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten wurden auf die ehemals von der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie „60486 Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 1-3 (Maritim Hotel)“ übertragen.
- ¹⁶⁾ Die über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Zweite Grundbesitz Frankfurt/Main GmbH & Co. KG“ seit April 2003 gehaltene Immobilie wurde im Juli 2011 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde im Juli 2011 aufgelöst. Die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten betreffen den Erwerb zum 25.02.2010 der restlichen 6 % der Gesellschaft und wurden auf die ehemals von der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie „60486 Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron““ übertragen.
- ¹⁷⁾ 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.
- ¹⁸⁾ Ohne 191 m² Teileigentum (Volumeneigentum).
- ¹⁹⁾ 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.
- ²⁰⁾ Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Fläche von 3.751 m² (fiktives Teilgrundstück 1.074/3.116 an 10.883m²)
- ²¹⁾ 353 Tiefgaragenstellplätze
- ²²⁾ Die Gewerbefläche wird inklusive aller im Gutachten aufgeführten Außenflächen, Mallflächen oder sonstigen Flächen angegeben.
- ²³⁾ Erwerb der Immobilie „Calle Preciados 18“ am 31.01.2018. Ankauf Arrondierungsobjekt „Calle Preciados 20“ am 22.01.2020.
- ²⁴⁾ Fiktives Baujahr lt. Bewertungsgutachten.
- ²⁵⁾ 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.
- ²⁶⁾ Erwerb des Grundstücks im Jahr 2007. Ankauf von zwei separaten Arrondierungsgrundstücken (Abstandsflächen) am 15.03.2016.
- ²⁷⁾ Davon 17.891 m² Hotelgrundstück und 242.029 m² Brachfläche.
- ²⁸⁾ Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Fläche von 152 m² (Teileigentum 21,71 % an 700 m²)
- ²⁹⁾ Erwerb der Immobilie am 29.10.2015. Ankauf Erweiterungsbau am 07.04.2017 und 04.03.2019.
- ³⁰⁾ Ankauf eines Erweiterungsgrundstücks von 3.041 m² am 25.05.2018.
- ³¹⁾ Davon 4.425 m² Erbnießbrauchrecht bis zum 04.12.2089.
- ³²⁾ Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- ³³⁾ Zusätzlich besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für den WestInvest InterSelect das unter der Fußnote 12) genannte Grundstück.
- ³⁴⁾ Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- ³⁵⁾ Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- ³⁶⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 30 % im Eigentum des Fonds ist.
- ³⁷⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- ³⁸⁾ Die ehemalige objekthaltende Immobilien-Gesellschaft „Delorme SCI“ wurde am 23.12.2019 in die „Delorme SAS“ (Holding) fusioniert.
- ³⁹⁾ Ohne 13.499 m² Mallfläche
- ⁴⁰⁾ Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- ⁴¹⁾ Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienGlobal (60 % Beteiligung), das mit 99,9 % an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligt ist.
- ⁴²⁾ 100 %ige Tochtergesellschaft der „Cannon Street Holdings Limited“, die das Objekt hält (Doppelstöckige Beteiligung)
- ⁴³⁾ Mit 0,1 % an der Immobilien-Gesellschaft „78 Cannon Street Limited Partnership“ beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum der „Cannon Street Holdings Limited“ ist.
- ⁴⁴⁾ Übergang von Nutzen und Lasten der objekthaltenden Immobilien-Gesellschaft „DSW Manchester Property S.à.r.l.“ mit Immobilie hat am 24.10.2019 stattgefunden.
- ⁴⁵⁾ Die „Bonifraterska Development Sp. z o.o.“ wurde am 07.12.2012 liquidiert, wobei sämtliche Vermögensgegenstände (wozu auch die Immobilie „North Gate“, Warschau zählt) der Gesellschaft auf den einzigen Gesellschafter, die „SPV Aida Investment Sp. z o.o.“ übertragen worden sind.
- ⁴⁶⁾ Gründung der „SPV Aida Investment Sp. z o.o.“ ist am 17.09.2012 erfolgt. Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten inkl. der Übertragungen von der am 07.12.2012 liquidierten Gesellschaft „Bonifraterska Development Sp. z o.o.“.
- ⁴⁷⁾ Teileigentum (Erbbaurecht nach niederländischem Recht)
- ⁴⁸⁾ Vom ausgewiesenen anteiligen Kaufpreis der Immobilien-Gesellschaft wurden -97.000.000,00 GBP bzw. -107.717.934,48 EUR zurückgeführt (Eigenkapital-Herabsetzung).
- ⁴⁹⁾ Vom ausgewiesenen anteiligen Kaufpreis der Immobilien-Gesellschaft wurden -104.895.000,00 GBP bzw. -124.125.812,06 EUR zurückgeführt (Eigenkapital-Herabsetzung).

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 97.



Homburg, „DSV Portfolio, Homburg“

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2020

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

48268 Greven Otto-Lilienthal-Straße 34 „Logistik-Center Greven“	zwei Objektgesellschaften der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG	–	F	Jan. 20
---	--	---	---	---------

Frankreich

75008 Paris 12, Rue d'Astorg	k. A. ⁸⁾	–	F	Mär. 20
---------------------------------	---------------------	---	---	---------

Niederlande

3012 AG Rotterdam Coolsingel 119	Projektentwickler Multi Corporation	–	F	Okt. 19
-------------------------------------	-------------------------------------	---	---	---------

Österreich

5020 Salzburg Tiroler Platz 12/13 „Business Center Salzburg“	k. A. ⁸⁾	–	F	Mär. 20
--	---------------------	---	---	---------

Spanien

28013 Madrid Calle Preciados 20 ⁹⁾	k. A. ⁸⁾	–	F	Jan. 20
--	---------------------	---	---	---------

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

Deutschland

WestInvest Grundbesitz Halle-Grosskugel GmbH & Co. KG Grimm 6 20457 Hamburg	–	100,0%	–	Dez. 19
--	---	---------------	---	----------------

06184 Großkugel Eichenallee 5 „Logistik-Center Halle-Grosskugel“	zwei Objektgesellschaften der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG	–	F	Dez. 19
--	--	---	---	---------

WestInvest Grundbesitz HH GmbH & Co. KG Taunusanlage 1 60329 Frankfurt	–	100,0%	–	Okt. 19
---	---	---------------	---	----------------

20457 Hamburg Versmannstraße 2 & 4 „Campus Tower“	Garbe Wohnbau Beteiligungs GmbH	–	F	Okt. 19
---	---------------------------------	---	---	---------

Irland

D02CK38 Dublin ⁶⁾ Grand Canal Square 1 „The Marker Hotel“	k. A. ⁸⁾	–	F	Okt. 19
--	---------------------	---	---	---------

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf- / Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
k.A. ⁸⁾	–	k.A. ⁸⁾	10	EUR
k.A. ⁸⁾	–	k.A. ⁸⁾	10	EUR
k.A. ⁸⁾	–	k.A. ⁸⁾	10	EUR
k.A. ⁸⁾	–	k.A. ⁸⁾	10	EUR
k.A. ⁸⁾	–	k.A. ⁸⁾	10	EUR
–	18.180.266,45	844.554,00 (= 4,6)	10	EUR
k.A. ⁸⁾	–	k.A. ⁸⁾	10	EUR
–	k.A.⁸⁾	k.A.⁸⁾	10	EUR
k.A. ⁸⁾	–	k.A. ⁸⁾	10	EUR
125.068.435,18	–	12.640.077,00 (= 10,1)	10	EUR

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

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

DSW Manchester Holding S.à.r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel, Luxemburg	–	100,0%	–	Aug 19
DSW Manchester Property S.à.r.l.⁷⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel, Luxemburg	k. A. ⁸⁾	100,0%	–	Okt 19
Manchester M12TP 51 Ducie Street	–	–	F	Okt. 19
WIIS Bedford Jersey Ltd. La Colombiere 50 JE2 4QB, St. Helier, Kanal-Ins. Brit.	k. A. ⁸⁾	100,0%	–	Mrz. 20
MK45 3PD Wixams, Bedford Zander Ways „B&M Distribution Centre“	–	–	F	Mrz. 20

II. Verkäufe ¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

40721 Hilden Berliner Straße 44/ Hochdahler Straße 14	Auric Investment GmbH	–	F	Jul. 19
40724 Hilden Itterpark 1-2 + 4-12/ Walder Straße 51	DDS Daisy B.V., Utrecht, NL	–	F	Mrz. 20
40724 Hilden Walder Straße 53	DDS Daisy B.V., Utrecht, NL	–	F	Mrz. 20

Spanien

13001 Ciudad Real Calle Carlos Vazquez 8	Inversiones Delta Maipo S.L.U.	–	F	Aug. 19
48920 Portugalete Avda Ballonti 1, „Ballonti“	k. A. ⁸⁾	–	F	Jul. 19

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Tschechische Republik

WestInvest Waterfront Towers s.r.o.⁹⁾ Jankovcova 1569/2c 17000 Prag, Tschechische Republik	SCI LH II, S.R.O. (Star Capital Investment Group)	100,0%	–	Dez 19
17000 Prag 7 Jankovcova 1569/2c „Lighthouse“	–	–	F	Dez. 19

Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf insgesamt rund 1.119,6 Mio. EUR.

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/ Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/ Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
–	–	– (= 847.227,36) (= 0,0)	10	EUR
–	k. A. ⁸⁾	k. A. ⁸⁾	10	EUR
k. A. ⁸⁾	–	– (= 0,00) (= –)	–	GBP (EUR)
–	k. A. ⁸⁾	k. A. ⁸⁾	10	GBP (EUR)
k. A. ⁸⁾	–	– (= 0,00) (= –)	–	GBP (EUR)
k. A. ⁸⁾	–	k. A. ⁸⁾	–	EUR
39.850.000,00	–	764.903,12 (= 1,9)	–	EUR
15.050.000,00	–	329.693,20 (= 2,2)	–	EUR
k. A. ⁸⁾	–	k. A. ⁸⁾	–	EUR
k. A. ⁸⁾	–	k. A. ⁸⁾	–	EUR
–	552.209.985,96 (= 21.706.794,00)	24.901.158,33 (= 978.850,00) (4,5)	–	CZK (EUR)
k. A. ⁸⁾	–	0,00 (= 0,00) (–)	–	CZK (EUR)

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2019/2020 in das Fondsvermögen übergebenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.
⁴⁾ EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
⁵⁾ Ankauf Arrondierungsobjekt „Calle Preciados 20“ am 22.01.2020.
⁶⁾ Erwerb über die im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft „WIS Ireland ICAV“.
⁷⁾ Erwerb über die seit 20.08.2019 im Bestand befindliche Immobilien-Gesellschaft (Holding) „DSW Manchester Holding S.à.r.l.“.
⁸⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
⁹⁾ Verkaufspreis in EUR nachrichtlich. Die Immobilie wurde indirekt durch den Verkauf der Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Waterfront Towers s.r.o.“ verkauft (Share Deal). Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				1.151.044.003,38	14,08
II. Wertpapiere					
1. Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
0,0580 % Landesbank Baden-Württemberg IHS 19/22 (DE000LB127E8)	0,00	0,00	100.000.000,00	100.471.500,00	1,23
0,0100 % Berlin Hyp AG IHS 19/22 (DE000BHY0BR2)	100.000.000,00	0,00	100.000.000,00	100.044.500,00	1,22
Wertpapiere gesamt	100.000.000,00	0,00	200.000.000,00	200.516.000,00	2,45
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

Hinweis

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

Der Anteil der *Derivattransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 0,4 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 5,6 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 31. März 2020

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Erläuterungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	7.569.332,93)		<u>67.138.405,62</u>	<u>0,82</u>
			54.952.269,35		
			11.756.843,65		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>628.413.427,32</u>	<u>7,69</u>
3.	Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>16.114,76</u>	<u>0,00</u>
4.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	6.247.534,34)		<u>73.136.451,92</u>	<u>0,89</u>
			769.195,53		
			0,00		
Geschlossene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR	
PLN	5,5 Mio.	1.249.072,59	1.230.992,84	18.079,75	
Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	679,1 Mio.	774.521.852,57	750.783.723,67	23.738.128,90	
NOK	540,0 Mio.	52.240.978,35	45.762.929,97	6.478.048,38	
PLN	67,5 Mio.	15.329.527,27	14.726.828,14	602.699,13	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Kreditlinien (davon in Fremdwährung:	159.391.858,75)		<u>808.336.858,75</u>	<u>9,89</u>
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	6.210.465,67)		<u>23.182.129,70</u>	<u>0,28</u>
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	8.166.353,03)		<u>92.505.663,68</u>	<u>1,13</u>
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	1.138.362,30)		<u>62.405.310,82</u>	<u>0,76</u>
			826.041,06		
			20.750.000,00		
Geschlossene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR	
GBP	215,4 Mio.	239.695.496,39	247.141.490,11	-7.445.993,72	
				<u>210.072.134,82</u>	<u>2,57</u>
(davon in Fremdwährung:				7.489.908,57)	
Fondsvermögen				8.174.679.481,19	100,00

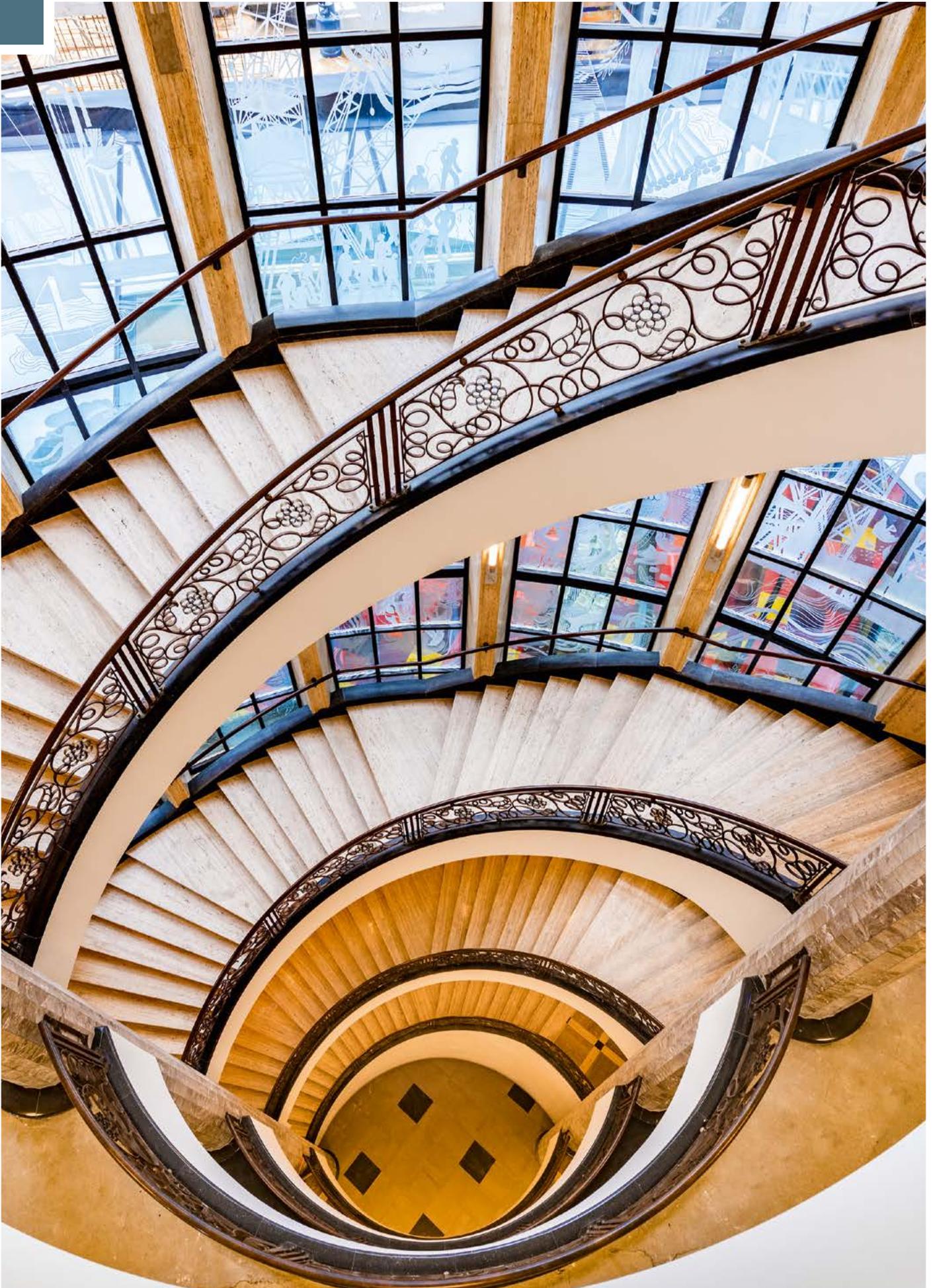
Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR
GBP	475,0 Mio.	535.044.900,79	544.344.546,85
NOK	540,0 Mio.	55.265.669,76	53.480.066,79
PLN	76,5 Mio.	17.453.142,87	17.689.534,76

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 97.



Rotterdam, Coolsingel 119, „Forum Rotterdam“

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2020

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			64.580,52	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			80.195,59	
3. Sonstige Erträge			32.339.928,73	
4. Erträge aus Immobilien			296.088.017,59	
(davon in Fremdwährung:	34.204.194,62)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			12.386.359,86	
(davon in Fremdwährung:	4.610.260,13)			
Summe der Erträge				340.959.082,29
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			104.183.894,49	
a) davon Betriebskosten		22.500.275,93		
(davon in Fremdwährung:	335.597,09)			
b) davon Instandhaltungskosten		62.018.216,68		
(davon in Fremdwährung:	3.535.403,84)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		7.815.558,34		
(davon in Fremdwährung:	270.672,66)			
d) davon sonstige Kosten		11.849.843,54		
(davon in Fremdwährung:	3.129.718,69)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			318.668,80	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Inländische Steuern			7.559.260,11	
4. Ausländische Steuern			20.667.640,11	
(davon in Fremdwährung:	5.439.337,84)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			11.040.125,42	
(davon in Fremdwährung:	6.192.127,60)			
6. Verwaltungsvergütung			60.675.793,60	
7. Verwahrstellenvergütung			3.889.531,43	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			295.250,82	
9. Sonstige Aufwendungen			7.248.209,92	
davon Kosten der externen Bewerter		1.493.677,85		
Summe der Aufwendungen				215.878.374,70
III. Ordentlicher Nettoertrag				125.080.707,59
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			8.906.300,95	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Devisentermingeschäften			2.111.795,01	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				11.018.095,96

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste				
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-13.057.843,72	
(davon in Fremdwährung:	-13.057.843,72)			
b) aus Devisentermingeschäften			-9.862.229,99	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-22.920.073,71
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-11.901.977,75
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				17.596.684,67
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				130.775.414,51
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			166.215.904,81	
a) aus Wertfortschreibungen		192.803.960,99		
und Veränderungen der Buchwerte				
(davon in Fremdwährung:	25.968.813,10)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-1.556.551,99		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-25.031.504,19		
(davon in Fremdwährung:	-2.671.696,00)			
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			52.292.301,44	
a) aus Wertfortschreibungen und		33.649.104,58		
Veränderungen der Buchwerte				
(davon in Fremdwährung:	16.132.936,71)			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		18.643.196,86		
(davon in Fremdwährung:	1.113.112,68)			
1.3 aus Liquiditätsanlagen			398.500,00	
a) aus Kurswertveranderungen		398.500,00		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				218.906.706,25
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-44.348.820,66	
a) aus Wertfortschreibungen und		-44.348.820,66		
Veränderungen der Buchwerte				
(davon in Fremdwährung:	-3.265.000,00)			
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-29.464.147,65	
a) aus Wertfortschreibungen und		-46.591.709,59		
Veränderungen der Buchwerte				
(davon in Fremdwährung:	-7.468.422,46)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		17.127.561,94		
2.3 aus Liquiditätsanlagen			-818.403,86	
a) aus Kurswertveranderungen		-818.403,86		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-74.631.372,17
3. Wahrungskursveranderung				-5.860.098,60
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				138.415.235,48
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				269.190.649,99

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

Verwendungsrechnung zum 31. März 2020

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	276.899.898,58	1,61
1. Vortrag aus dem Vorjahr	146.124.484,07	0,85
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	130.775.414,51	0,76
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	104.699.987,58	0,61
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	3.500.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	101.199.987,58	0,59
III. Gesamtausschüttung¹⁾	172.199.911,00	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* betragen wie im vergangenen Geschäftsjahr 0,1 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 17,5 Mio. EUR, Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen in Höhe von 5,5 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 4,7 Mio. EUR, Erträge aus Steuererstattungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR und Zuschüsse für Baumaßnahmen in Höhe von 2,7 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 276,5 Mio. EUR auf 296,1 Mio. EUR.

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

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 99,4 Mio. EUR auf 104,2 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 22,5 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 62,0 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 7,8 Mio. EUR gem. § 12 Abs. 4 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 1,5 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,5 Mio. EUR, Aufwendungen früherer Jahre in Höhe von 1,7 Mio. EUR, Aufwendungen für Marketing in Höhe von 1,4 Mio. EUR sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von 2,3 Mio. EUR enthalten.

In der Position *Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten* in Höhe von 0,3 Mio. EUR sind Erbbauzinsen für im Bestand gehaltene Objekte enthalten.

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

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

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 60,8 Mio. EUR auf 64,6 Mio. EUR.

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

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich negative Zinsen auf Liquiditätsanlagen in Höhe von 5,1 Mio. EUR, Aufwendungen für gescheiterte Immobilienkäufe in Höhe von 0,6 Mio. EUR und Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 1,5 Mio. EUR.

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

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

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

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

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

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

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

Bei „*Währungskursveränderungen*“ ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode anzugeben. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von -7,8 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 2,1 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -9,9 Mio. EUR enthalten.

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

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 172,2 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 130,8 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 146,1 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 3,5 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 101,2 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,00 EUR pro Anteil bei einem Anteilenumlauf von 172.199.911 Anteilen.



Nizza, Avenue Jean Médecin

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31.03.2020 in EUR: 817.943.530

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

Commerzbank AG, Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main
DekaBank Deutsche Girozentrale, Mainzer Landstr. 16, 60325 Frankfurt am Main
JP Morgan AG, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: EUR 20.750.000

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

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

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

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

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

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

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

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

Das durch Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte erzielte Exposure
Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt. EUR 0,00

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

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

Sonstige Angaben

Anteilwert EUR 47,47
Umlaufende Anteile Stück 172.199.911

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

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens 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 104.

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

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

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

10. *Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten*

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

11. *Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung*

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

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

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,86**

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

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

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

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

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

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,13**

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen¹⁾:

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

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände)²⁾: **EUR 57.159.381,04**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2019)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	1.866.874,75
davon feste Vergütung	EUR	1.346.509,75
davon variable Vergütung	EUR	520.365,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG		8

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	1.376.290,03
davon Geschäftsführer	EUR	1.376.290,03
davon andere Risktaker	EUR	0

Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	49.569.030,08
davon feste Vergütung	EUR	42.265.693,89
davon variable Vergütung	EUR	7.303.336,19
Zahl der Mitarbeiter der KVG		549

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH⁴⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	3.121.605,64
davon Geschäftsführer	EUR	1.236.454,32
davon andere Risktaker	EUR	1.885.151,32

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 Gesamtrisikoprofil 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 bis zu fünf Jahren aufgeschoben. Bei risikorelevanten Mitarbeitern unterhalb der Geschäftsführungs-Ebene beträgt der aufgeschobene Anteil 40 % der variablen Vergütung und wird über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren aufgeschoben.
- Jeweils 50 % der sofort zahlbaren und der aufgeschobenen Vergütung werden in Form von Instrumenten gewährt, deren Wertentwicklung von der nachhaltigen Wertentwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Unternehmenswertentwicklung der Deka-Gruppe abhängt. Diese nachhaltigen Instrumente unterliegen nach Eintritt der Unverfallbarkeit einer Sperrfrist von einem Jahr.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß der geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 angemessen ausgestaltet. Es konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

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

Für das Publikums-Sondervermögen WestInvest InterSelect sind im Abschnitt „Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben“ die ab dem 01.07.2020 eintretenden Änderungen im Fondsgeschäftsjahr 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 103

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

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

e) Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß 5,0 (derzeit: 2,5)

f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode 1,2

g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß 2,0

h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode 1,1

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

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

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

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

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

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

Risikoprofil

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

Sondervermögen

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

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

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

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

Profil des typischen Anlegers

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

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

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

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Risikohinweise für das Sondervermögen

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

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

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

Risiken einer Fondsanlage

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

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Es ist davon auszugehen, dass sich die Coronavirus-Pandemie auf die Wertentwicklung bzw. auf verschiedene Risiken (Marktpreis-, Adressenausfall- oder Liquiditätsrisiken) der Offenen Immobilienfonds auswirkt. Hinsichtlich der Bewertung der Vermögensgegenstände weisen wir darauf hin, dass sich die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie in den angesetzten Werten bis zum 30.04.2020 (noch) nicht wesentlich niedergeschlagen haben.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wird § 12 Abs. 1 bis Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen („BAB“) für das von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verwaltete Sondervermögen „WestInvest InterSelect“ (ISIN DE0009801423) geändert.

Der Rahmen für die maximale Verwaltungsvergütung nach § 12 Abs. 1 BAB wird von derzeit bis zu 0,9% des Fondsvermögens p. a. (jeweils mit der zusätzlichen Begrenzung auf 20% des Anlageerfolges) auf bis zu 1,1% des Fondsvermögens p. a. angepasst – ohne erfolgsabhängige Begrenzungen. Die maximale Vergütung für Projektentwicklungen (§ 12 Abs. 2 BAB) wird von bis zu 2,0% der Baukosten auf bis zu 3,0% der Baukosten angehoben. Dadurch verändert sich insgesamt der zulässige jährliche Höchstbetrag (§ 12 Abs. 3 BAB) aus der Summe der maximal möglichen Verwaltungsvergütung und der maximal möglichen Verwahrstellenvergütung von 0,95% des Fondsvermögens p. a. auf 1,15% des Fondsvermögens p. a. Veränderungen der Marktlage und der branchenweiten Kostenstrukturen im Bereich der kollektiven Vermögensverwaltung von Immobilien-Sondervermögen machen eine Anpassung der Verwaltungsvergütung und der Vergütungen bei Projektentwicklungen von Immobilien erforderlich.

Die Änderungen in § 12 Abs. 1 bis Abs. 3 BAB treten zum 01.07.2020 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht nicht.

Herr Esteban de Lope Fend wurde vom Aufsichtsrat der Deka Immobilien Investment GmbH und der WestInvest GmbH mit Wirkung zum 1. Februar 2020 zum Mitglied der Geschäftsführung bei beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften bestellt. In diesem Zuge übernimmt er die Leitung des gesamten Bereichs Immobilienfondsmanagement von Torsten Knapmeyer, der zum Generalbevollmächtigten der Deka-Gruppe bestellt wurde. Esteban de Lope Fend arbeitet seit 2002 bei der Deka Immobilien Investment GmbH. Von 2007 bis 2013 managte er den Deka-ImmobilienGlobal und anschließend den Deka-ImmobilienEuropa. Seit 2016 verantwortete er als Abteilungsleiter bereits das gesamte Fondsmanagement der Offenen Immobilienfonds für Privatanleger.

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

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

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

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

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens WestInvest InterSelect – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2019 bis zum 31. März 2020 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

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

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

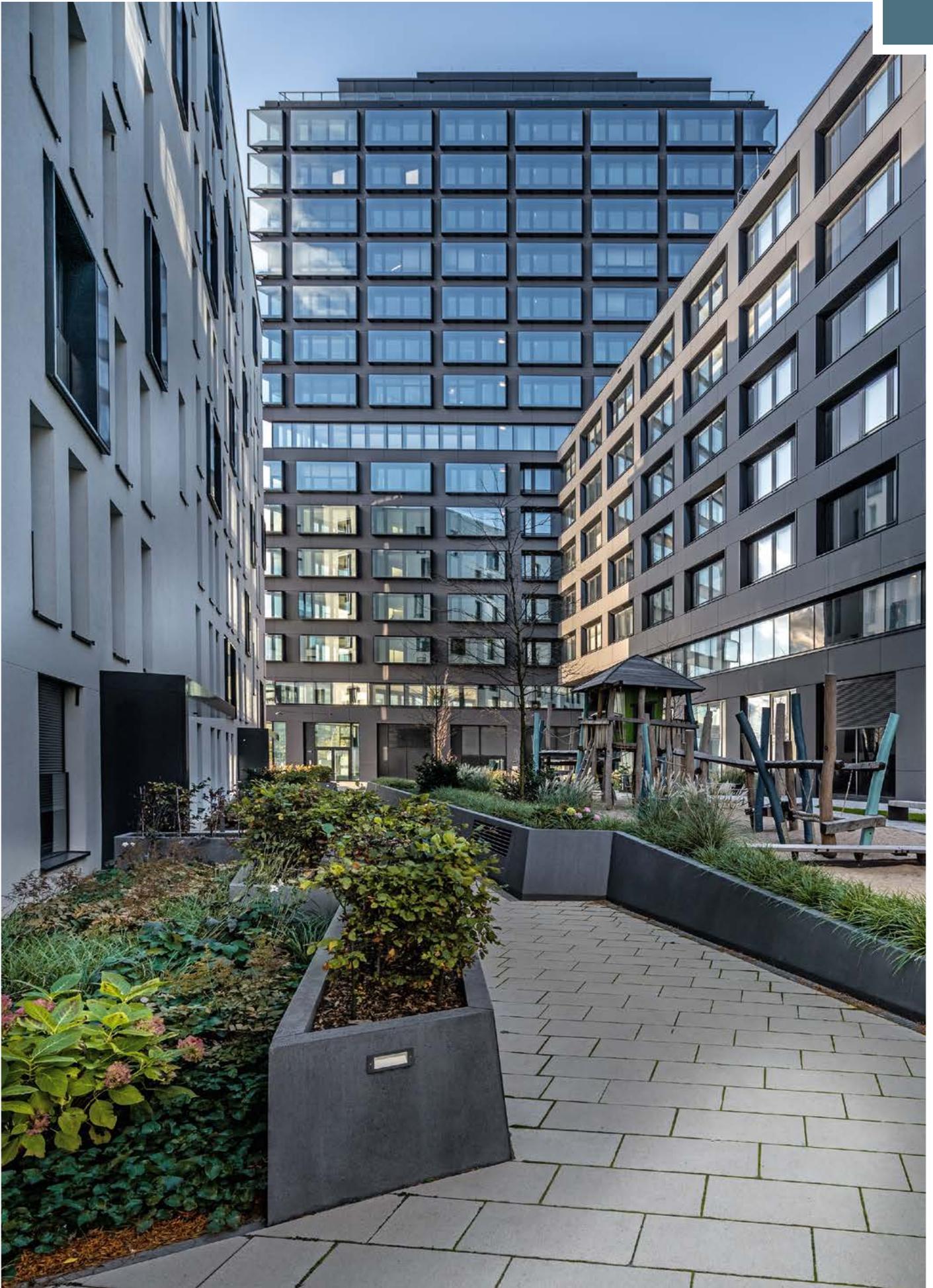
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 26. Juni 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Kühn
Wirtschaftsprüfer



Hamburg, Versmannstraße 2 & 4, „Campus Tower“

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber ¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/2020 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil erfolgt am 03.07.2020. ²⁾ Am 05.07.2019 wurde den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ³⁾ sind. Dem ausländischen Anleger ⁴⁾ empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

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

Darstellung der Rechtslage seit dem 01.01.2018

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

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

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug 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“).

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

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

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

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2020 keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

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

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

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

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

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

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

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe wird für das Kalenderjahr 2020 keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

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

ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

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

STEUERAUSLÄNDER

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

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

KIRCHENSTEUER

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

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

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

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

AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH IN STEUERSACHEN

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

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

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

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

3%-STEUER IN FRANKREICH

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

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

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2020 mindestens 1.637.283 Anteile am Sondervermögen WestInvest InterSelect hielten.

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

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

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

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

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

BESCHRÄNKTE STEUERPFlicht IN ÖSTERREICH

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

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

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

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

Die auf einen Anteil entfallenden steuerpflichtigen österreichischen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) eines in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anlegers betragen 0,0334 EUR. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

ALLGEMEINER HINWEIS

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

- ¹⁾ Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.
- ²⁾ Endausschüttung am 03.07.2020 mit Beschlussfassung vom 23.06.2020.
- ³⁾ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.
- ⁴⁾ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.
- ⁵⁾ § 37 Abs. 2 AO.
- ⁶⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Antwerpen, Meir 58

Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick

WPK-Nr./ISIN:	980 142/DE0009801423
Fondsauflegung:	02. Oktober 2000
Erwerb und Veräußerung von WestInvest InterSelect-Anteilen:	Durch Sparkassen und Landesbanken/Girozentralen sowie durch Vermittlung anderer Kreditinstitute
Ausgabeaufschlag:	Lt. Anlagebedingungen bis zu 5,5 %; derzeit 5,26 %
Kostenersatz von Aufwendungen gemäß § 12 der Besonderen Anlagebedingungen:	
– Verwaltungsvergütung:	Die Verwaltungsvergütung wird monatlich anteilig erhoben. Die Höchstvergütung beträgt jährlich maximal 0,9 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Zusätzlich ist die Verwaltungsvergütung je Anteil auf 20 % des Wertes begrenzt, um den der Anteilwert am Ende des Geschäftsjahres den Anteilwert am Anfang des Geschäftsjahres übersteigt. Die Mindestvergütung beträgt jährlich 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird.
ab 01.07.2020:	(Änderungshinweise mit Gültigkeit ab 01.07.2020 hierzu finden Sie auf den Seiten 2, 20 und 104)
– maximal	1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
– derzeit	0,9 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
– Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr:	Einmalig bis zu 1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten **
– Projektentwicklungsgebühr:	Einmalig bis zu 2 % der Baukosten
ab 01.07.2020:	(Änderungshinweise mit Gültigkeit ab 01.07.2020 hierzu finden Sie auf den Seiten 2, 20 und 104)
	Einmalig bis zu 3 % der Baukosten
– Verwahrstellenvergütung:	Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt höchstens 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben. (derzeit 0,05 %)
Stückelung der Anteile:	Globalurkunde
Ertragsausschüttung:	i. d. R. Anfang Juli eines jeden Jahres; die Höhe der Ertragsausschüttung richtet sich im Wesentlichen nach den Mieteinnahmen des Fonds sowie den Zinseinnahmen aus seinen Liquiditätsanlagen. Die Ausschüttung erfolgt jährlich nach Bekanntmachung des Jahresberichtes. Die Ausschüttung mindert den Anteilpreis entsprechend.
Wiederanlage der Ertragsausschüttung:	Im DekaBank Depot automatische Wiederanlage zum Rücknahmepreis, also spesenfrei
Geschäftsjahr des Sondervermögens:	01. April eines Jahres bis 31. März des Folgejahres
Berichterstattung:	
– Jahresbericht:	Stichtag: 31. März jeden Jahres, Erscheinen: spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht:	Stichtag: Stichtag: 30. September jeden Jahres, Erscheinen: spätestens zwei Monate nach dem Stichtag
Börsennotierung:	Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum amtlichen Handel an einer Börse zugelassen.

* aus den Monatsendwerten

** Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen.

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: 31.12.2019)

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* (bis 31.12.2019)
Esteban de Lope Fend* (seit 01.02.2020)
Mark Wolter

Aufsichtsrat

Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende

Manuela Better (bis 29.02.2020)
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale,
Berlin und Frankfurt am Main

Birgit Dietl-Benzin (seit 4.06.2020)

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

Mitglieder

Christian Bauer (ab 22.01.2019 bis 29.02.2020)
Leiter Planung & Entwicklung GF Immobilien
der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main

Hans-Heinrich Hahne (bis 29.02.2020)
Sparkassenvorstand a. D., Auetal

Dr. Frank Pörschke (seit 01.03.2020)
Assessor des Rechts/Volljurist
Hamburg

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

Dirk Schleif (seit 01.03.2020)
Referent Fondsmanagement Dekal Immobilien Domus Fonds
der Deka Immobilien Investment GmbH
Frankfurt am Main

Magnus Schmidt (seit 01.03.2020)
Referent Meldewesen Immobilienfonds der Deka Immobilien
Investment GmbH, Düsseldorf

Gesa Wilms (ab 22.01.2019 bis 29.02.2020)
Leiterin Management Immobilien Dienstleistungen
der Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

* gleichzeitig auch Geschäftsführer von Deka Immobilien Investment GmbH

Niederlassungen

Belgien:

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

Frankreich:

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

Italien:

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

Polen:

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

Spanien:

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

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Carsten Fritsch
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Peter Jagel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Reinhard Möller
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Peter Roßbach
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Richard Umstätter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Wiesbaden

Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

Delfs & Partner mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Hamburg

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft;
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Jörg Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Dr. Detlef Giebelen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Renate Grünwald
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Peter Hihn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Christoph Pölsterl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Hendrik Rabbel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Braunschweig

Michael Schlarb
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

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

Mitgliedschaften

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

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

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16, 60325 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Frankfurt am Main und Berlin

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2019)

gezeichnet und eingezahlt DekaBank *	244,1 Mio. EUR
---	----------------

Eigenmittel der Deka-Gruppe ** nach CRR/CRD IV (mit Übergangsregelung)	5.844,0 Mio. EUR
--	------------------

Haupttätigkeit

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

Informationsstelle in Luxemburg

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

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

Immobilien-Publikums-AIF

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

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

Immobilien-Spezial-AIF

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

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

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

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

* HGB Einzelabschluss

** Seit dem 1. Januar 2014 wird die Berechnung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel sowie die Angemessenheit der Eigenmittelausstattung auf Basis der Verordnung über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Regulation – CRR) und der Richtlinie über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Directive IV – CRD IV) durchgeführt. Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2019 (S. 76).

(Stand: Juni 2020)

Düsseldorf, im Juni 2020

WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Mark Wolter



**WestInvest Gesellschaft
für Investmentfonds mbH**

Hamborner Straße 55
40472 Düsseldorf
Postfach 10 42 39
40033 Düsseldorf

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