

Jahresbericht  
zum 31. März 2022.  
**WestInvest InterSelect**

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

**.Deka**  
Investments

# Hinweise

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

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

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

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

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

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende Juni 2023. Nach dem 30. September 2022 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 Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg, zu veränderten Bedingungen in der Zukunft kommen kann. Dies kann zu Abweichungen gegenüber aktuell prognostizierten Entwicklungen führen.

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Jahresbericht vorrangig die männliche Form. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen meint die gewählte Formulierung stets alle Geschlechter und Geschlechtsidentitäten.

**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,

der militärische Angriff Russlands auf die Ukraine und die anhaltenden Kampfhandlungen bewegen die Menschen und die Märkte. Der Westen hat auf den Angriffskrieg mit massiven Wirtschaftssanktionen gegenüber Russland reagiert. Zahlreiche Unternehmen verzichten inzwischen auf Geschäftsbeziehungen zu Russland. Partielle Energieembargos erhöhen die Wahrscheinlichkeit einer baldigen Unterbrechung aller Energieexporte des Landes. Die Versorgung Westeuropas mit vielen wichtigen Rohstoffen ist beeinträchtigt.

Die Folgen des Rohstoffpreisschocks, vermehrte Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Rohstoffen und Vorleistungsgütern sowie eine Verunsicherung von Investoren und Konsumenten bremsen das Wachstum auch in Deutschland. Die Inflationsrate in Deutschland wird wohl länger auf einem sehr hohen Niveau verharren. Noch wenig einschätzbar sind die langfristigen Konsequenzen der veränderten Sicherheitslage in Europa.

Der Krieg in der Ukraine hat für den mittel- und langfristigen Wachstumsausblick der Weltwirtschaft vermutlich zwei bedeutsame Aspekte: Eine Änderung der Geopolitik und eine Einschränkung der Handelsbeziehungen. Durch das Zurückschrauben der Globalisierung könnte die weltweite Wachstumsdynamik spürbar gedämpft werden. Die Folgen wären Effizienzverluste, ein weniger dynamischer technologischer Fortschritt und aufgrund des geringeren internationalen Wettbewerbs ein dauerhaft höheres Inflationsumfeld. Insgesamt ist mit einer deutlichen, aber vorübergehenden Belastung der Konjunktur zu rechnen, und der Corona-Aufholprozess wird verlangsamt.

Die allgemeinen Wachstumserwartungen auf den internationalen Immobilienmärkten bleiben vor diesem Hintergrund zwar positiv, haben sich aber in den vergangenen Wochen abgeschwächt. Dies könnte den Erholungsprozess nach der Pandemie u.a. auf dem Büromarkt etwas verlangsamen und Unternehmen vorsichtiger agieren lassen. Die Qualität der Flächen, mit besonderem Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und Flexibilität, dürfte ein wichtiges Kriterium für die Nachfrage bleiben. Mit Blick auf den Ukraine-Krieg dürfte die Nachfrage nach Core-Produkten zunehmen.

Die Unsicherheit bei der Entscheidung über die Anmietung neuer Flächen war zunächst zurückgegangen, hat jedoch durch den Krieg und die dadurch bevorstehende konjunkturelle Schwächephase neue Nahrung erhalten. Die hohe Inflation führt zu steigenden Kostenbelastungen. Unabhängig davon gelten attraktive zentral gelegene Büroflächen weiterhin als Vorteil beim Wettbewerb um Fachkräfte, auch wenn hybride Arbeitskonzepte mit einer hohen Flexibilität bei der Wahl des Arbeitsortes je nach Branche mehr oder minder stark an Bedeutung gewinnen. Eine exaktere Einschätzung zur Situation und den Perspektiven finden Sie im folgenden Tätigkeitsbericht im Kapitel „Zur Situation an den Immobilienmärkten“.



Geschäftsführung WestInvest GmbH: Ulrich Bäcker, Burkhard Dallosch, Marcus Rösch, Esteban de Lope Fend

Grundsätzlich erweisen sich die Immobilienmärkte angesichts all dieser Herausforderungen also als robust, mit sektoralen Differenzierungen. Unsere großen und breit diversifizierten Immobilienfonds können die Auswirkungen der aktuellen Krisen bislang solide verkraften. In diesem Rahmen hat sich die Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds bewährt.

2021 verzeichnete Deka Immobilien eine unverändert hohe Nachfrage nach ihren Immobilienfonds. Diese Entwicklung hält auch 2022 an: Insgesamt kann Deka Immobilien an das Wachstum der vergangenen Jahre anknüpfen, die Nettovertriebsleistung liegt Ende März 2022 für unsere Offenen Immobilienpublikumsfonds bei rd. 938 Mio. Euro, im Gesamtjahr 2021 lag dieses Volumen bei über 1,9 Mrd. Euro. 2021 bewegten sich das An- und Verkaufsvolumen mit 4,4 Mrd. Euro und die Vermietungsleistung durch Mietvertragsabschlüsse mit einem Netto-Jahresmietvolumen von 360 Mio. Euro auf einem weiterhin hohen Niveau. Hinzu kamen noch Abschlüsse im Zuge von Nachverhandlungen durch die Corona-Krise mit einem Volumen von 153 Mio. Euro. Die Vermietungsquote im Gesamtportfolio lag Ende des Jahres 2021 und auch nach dem ersten Quartal 2022 bei rund 95 %.

Wesentlich ist, dass unsere Fonds keine Immobilieninvestments in Russland oder der Ukraine unterhalten und so gut wie keine Mieter mit russischem Hintergrund haben. Eine unmittelbare Betroffenheit in dieser Hinsicht besteht also nicht. Deka Immobilien begleitet die gesamte Krisen-Situation intensiv und wir überwachen und analysieren die möglichen Auswirkungen aller genannten Herausforderungen auf das jeweilige Immobilienportfolio. Ergebnis ist, dass unsere Offenen Immobilienfonds – in Zeiten erhöhter Unsicherheit – gut aufgestellt sind. Wir haben in den vergangenen Jahren zudem sehr gute Risikomanagement-Systeme auf- bzw. ausgebaut.

Der WestInvest InterSelect hat sich im Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 mit einer Wertentwicklung von 2,3 %\* als solides Investment für Sie als Anleger erwiesen. Ende März 2022 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deka Immobilien bei 48,5 Mrd. EUR. Seit über einem Jahrzehnt gelingt es uns in Folge, mindestens eine Milliarde Euro Zuwachs pro Jahr zu erzielen. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren konservativen Managementstil behalten wir auch 2022 bei.

Trotz der zusätzlichen Herausforderungen treibt Deka Immobilien auch die nachhaltige Ausrichtung der Immobilien nach ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Merkmalen weiter voran. Durch die konsequente Umsetzung zur Gebäudezertifizierung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandhalter diesbezüglich entwickeln. Ende März 2022 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 73 %. Wir prüfen bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können. Fünf unserer Offenen Immobilienpublikumsfonds sind nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifiziert und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Ergänzend dazu beachten wir bei der von unseren Immobilienfonds vorzuhaltenden Liquidität Nachhaltigkeitsvorgaben. Das heißt, wir investieren die freien Mittel nur in Anlagen, die vorher einen entsprechenden Filter durchlaufen haben.

Darüber hinaus betrachten wir den Lebenszyklus von Immobilien umfassend. So achten wir darauf, in Property-, Facility- und Mietverträgen möglichst „grüne“ Vertragsklauseln aufzunehmen und die Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierungen zu senken. Dadurch profitieren Sie als Anleger. Denn durch auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Investitionsobjekte und ein entsprechendes Immobilienmanagement mit kalkulierbaren Kosten und niedrigen Leerstandsquoten kann die Anlage noch solider und rentabler werden.

Den Immobilienbestand schon heute zukunftsfähig auszurichten und die Energieanforderungen von morgen zu erfüllen, bedeutet gute Chancen zu haben, auch einen höheren Objektwert zu erzielen. Und das ist letztlich im Interesse aller Investoren. Unsere Immobilienfonds bewegen sich überwiegend im stabilen Core-Segment und sind weitgehend sehr gut vermietet. Wir erwarten, dass am Immobilien-Investmentmarkt die Nachfrage nach Immobilien insgesamt hoch bleiben wird.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Juni 2022



Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Esteban de Lope Fend



Marcus Rösch

\* 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)	9.292,3 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	10.053,3 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	6.594,9 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.458,4 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	103
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	26
Vermietungsquote 31.03.2022	95,5 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	96,0 %
Fremdkapitalquote	20,9 %
Ankäufe (Anzahl)	5
Verkäufe (Anzahl)	0
Netto-Mittelzufluss <sup>1)</sup>	554,6 Mio. EUR
Ausschüttung am 02.07.2021 für das Geschäftsjahr 2020/2021 <sup>2)</sup>	138,5 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 02.07.2021	0,75 EUR
Anlageerfolg 01. April 2021 bis 31. März 2022 <sup>3)</sup>	2,3 %
Anlageerfolg seit Fondsaufgabe am 02. Oktober 2000 <sup>3)</sup>	106,3 %
Rücknahmepreis	47,70 EUR
Ausgabepreis	50,21 EUR

<sup>1)</sup> Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i.H.v. 12.714.268 EUR.

Stand: 31. März 2022

<sup>2)</sup> Inkl. Ausgleichsposten i.H.v. 1.161.884 EUR für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile

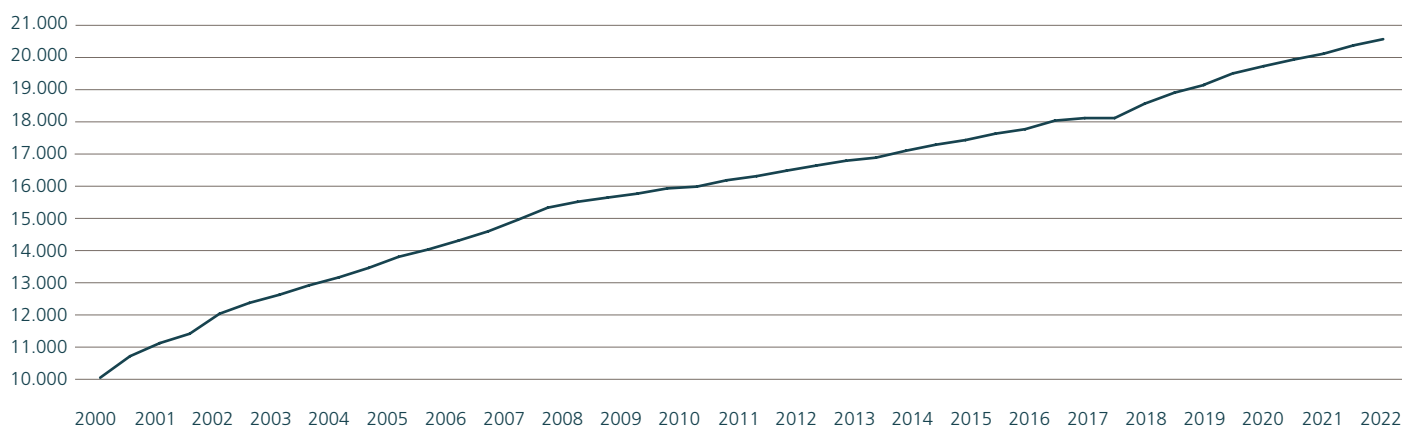
<sup>3)</sup> Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

## Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe\*

Einmalanlage am 02.10.2000: 10.000 EUR  
Bestand zum 31.03.2022: 20.626 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 106,3 %  
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,4 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,4 %  
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,6 %



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

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

Stand: 31. März 2022



Warschau, Grzybowska 56, 58, 60



# Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	88
Kennzahlen WestInvest InterSelect	5	Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	89
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022	90
Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022	92
Konjunkturelle Situation	9	Verwendungsrechnung zum 31. März 2022	94
Zur Situation an den Immobilienmärkten	10	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	95
Fondsstruktur	12	Die Berücksichtigung ökologischer Merkmale im WestInvest InterSelect	97
Anlagetätigkeit	12	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	102
Vermietungssituation	15	Angaben nach der Derivateverordnung	102
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	15	Sonstige Angaben	102
Risikoprofil	17	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	102
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	18	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	105
Fazit und Ausblick	20	Angaben zur Mitarbeitervergütung	106
Übersicht Vermietung zum 31. März 2022	22	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	106
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	26	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	107
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	30	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	107
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	30	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	109
Entwicklung des Fondsvermögens	32	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	33	Steuerliche Hinweise für Anteilshaber	113
Entwicklung des WestInvest InterSelect	34	Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG	119
Vermögensübersicht zum 31. März 2022	35	Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick	121
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	37	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	122
Vermögensaufstellung zum 31. März 2022 Teil I: Immobilienverzeichnis	40		
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2022	86		

# Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

## Sehr geehrte Damen und Herren,

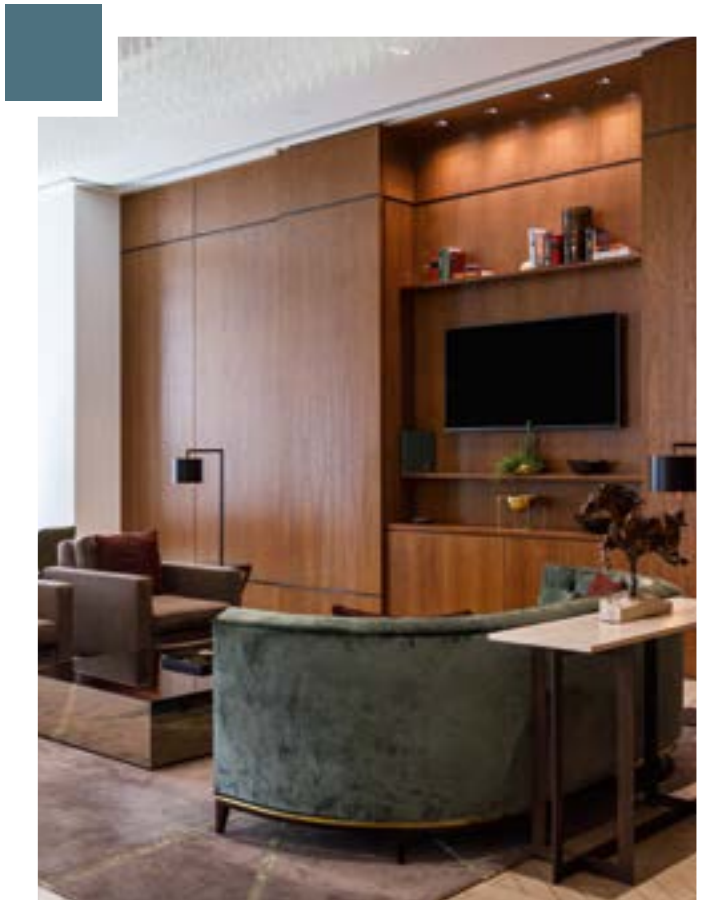
die militärische Eskalation des Konflikts zwischen Russland und der Ukraine führt zu geopolitischen Spannungen, deren Auswirkungen derzeit noch nicht vollständig abgesehen werden können. Sofern sich diese Auswirkungen des Konflikts jedoch in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen und die aktuelle Situation länger anhält oder sich verschärft, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Ergebnis-, Risiko- und Kapitalsituation sowie die entsprechenden zentralen Steuerungsgrößen ungünstiger als dargestellt entwickeln könnten. Eine konjunkturelle Abkühlung könnte sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.

Auch die weltweiten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft sind für das Jahr 2022 noch nicht abschließend abschätzbar. Somit besteht weiterhin auch eine Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklungen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es insbesondere durch Virus-Mutationen zumindest kurzfristig zu Rückschlägen in der Pandemiebekämpfung kommen kann.

Die perspektivischen Auswirkungen beider genannter Ausnahmesituationen und die daraus resultierenden gesonderten Management-Herausforderungen auf bzw. für das Portfolio werden von Deka Immobilien intensiv überwacht, analysiert und professionell gemanagt – Ergebnis ist, dass der WestInvest InterSelect in Zeiten erhöhter Unsicherheit solide aufgestellt ist.

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. Der Fonds punktet mit einer Reihe von guten Argumenten: Eine solide Rendite, ein aktives Fondsmanagement und die stetige Verbesserung der Bestandsimmobilien zählen dazu, ebenso wie eine gute Ratingeinstufung ([www.scope.de](http://www.scope.de)).

Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen haben wir den WestInvest InterSelect im Januar 2022 nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifizieren lassen und beachten verstärkt ökologische Merkmale. Der Fonds verfolgt erfolgreich seit vielen Jahren eine Zertifizierungsstrategie und derzeit sind zum Berichtsstichtag 85,9% (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet.



London, 6-7 Clarges Street

Bei der Auswahl und der Bewirtschaftung der Immobilien sind hierbei insbesondere ökologische Merkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen u. a. Kriterien, wie das Beachten des UN Global Compact\* beim Anlegen der Fondsliquidität, ein Reduzieren des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, ein Optimieren des Energieverbrauchs und „grüne Mietvertragsklauseln“, wie zum Beispiel zum Austausch von Verbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser, Abfallaufkommen und Emissionen. Damit kommen wir unserem Auftrag als Treuhänder nach, die Treuhandgelder unserer Anleger im Rahmen einer ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlich nachhaltigen Geschäftsausrichtung zu verwalten.

Der vorliegende Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect informiert Sie über die Entwicklung im Fondsgeschäftsjahr 2021/2022.

\* Der United Nations Global Compact ist die weltweit größte und wichtigste Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung. Auf der Grundlage 10 universeller Prinzipien und der Sustainable Development Goals verfolgt er die Vision einer inklusiven und nachhaltigen Weltwirtschaft.



## Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect

Das Fondsvermögen des WestInvest InterSelect lag zum Stichtag des Fondsgeschäftsjahres am 31.03.2022 bei 9.292,3 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen war unter Einbeziehung der Objekte in den Immobilien-Gesellschaften mit 10.053,3 Mio. EUR bewertet und hat im Fondsgeschäftsjahr erstmalig die Grenze von 10 Mrd. EUR überschritten. Der Wert der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften belief sich auf 2.128,2 Mio. EUR. Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr einen Nettomittelzufluss von 554,6 Mio. EUR. Zum 31.03.2022 lag der Anteilwert des WestInvest InterSelect bei 47,70 EUR. Der Fonds erreichte im Geschäftsjahr eine Wertsteigerung von 2,3%\*.

### Ausschüttung

Am 02.07.2021 wurden den Anlegern 0,75 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,75 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,45 EUR steuerfrei.

\* 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.

Am 08.07.2022 werden den Anlegern 0,75 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 0,75 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,45 EUR steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den Steuerlichen Hinweisen und den Besteuerungsgrundlagen für Anleger auf den Seiten 113 bis 119.

## Konjunkturelle Situation

Aufgrund der Folgen des Kriegs in der Ukraine hat die DekaBank ihre globale Wachstumsprognose nach unten korrigiert. Die Revisionen betreffen insbesondere die beiden unmittelbar betroffenen Konfliktparteien und in geringerem Maße auch angrenzende Volkswirtschaften. Die DekaBank geht derzeit davon aus, dass das globale Wachstumsumfeld bis Anfang kommenden Jahres unterdurchschnittlich niedrig ausfallen wird. Denn der Konflikt sorgt nicht nur für eine geringere Nachfrageentwicklung in den direkt betroffenen Regionen, sondern auch für Preissteigerungen in weiten Teilen der Welt. Hierdurch wird der ohnehin schon angelegte globale geldpolitische Straffungszyklus nochmals schärfer, was zu einer zusätzlichen Wachstumsdämpfung führt. Die DekaBank rechnet für die Weltwirtschaft 2022 mit einem Wachstum von 2,9 % und 2023 mit 3,1 %.



Düsseldorf, Völklinger Str. 1, „Silvers“

## Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	470	↗	7,5
Brüssel	240	→	7,8
London West End	1.395	↗	7,6
Madrid	396	→	9,9
Mailand	630	↗	14,4
Paris (CBD)*	845	↗	3,5

\* Central Business District

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2022

Die ersten Frühindikatoren für die europäische Wirtschaft signalisieren eine Verringerung der Konjunktdynamik, jedoch kein vollständiges Abbremsen, das vergleichbar wäre mit der Situation zu Beginn der Corona-Pandemie im ersten Quartal 2020. Durch den Krieg in der Ukraine ist mit einer deutlichen, aber vorübergehenden Belastung der europäischen Konjunktur zu rechnen, und der Corona-Aufholprozess wird verlangsamt. Von den großen EWU-Mitgliedern sind Deutschland und Italien von den wirtschaftlichen Folgen des Russland-Ukraine-Kriegs am stärksten betroffen. Unabhängig von den mittelfristigen Inflationsrisiken deutet alles darauf hin, dass die Inflationsrate sich erst 2023 wieder beruhigt, allerdings nicht mehr bei Werten von 1 % bis 1,5 % wie vor der Corona-Krise, sondern bei rund 3,0 %. Die DekaBank rechnet für Euroland 2022 mit einem BIP-Wachstum von 2,4 % und 2023 mit 2,0 %.

Belastungen für Deutschland sind starke Lieferengpässe und massive Preisniveausteigerungen, hinzu tritt der Krieg in der Ukraine. Gleichzeitig dämpft die Inflation die Nachfrage nach Konsum- und Investitionsgütern. Daher erwartet die DekaBank im Sommerhalbjahr eine ausgeprägte konjunkturelle Schwächephase. Danach werden allmählich Gewöhnungseffekte einsetzen, und die Unternehmen richten sich auf eine Welt ein, in der der Handel mit Russland eine deutlich geringere Rolle spielt. Auch das Winterhalbjahr 2022/23 wird noch von den stark gestiegenen Energiekosten spürbar belastet sein und daher schwach ausfallen. Für 2022 erwartet die DekaBank ein BIP-Wachstum von 1,6 % und für 2023 von 2,0 %.

Frankreich verzeichnete 2021 eine bemerkenswerte Erholung. Bereits im dritten Quartal hatte die französische Wirtschaftsleistung wieder ihr Corona-Vorkrisenniveau erreicht. In der Pandemie wurden sehr früh umfangreiche Stützungsmaßnahmen für Konjunktur und Arbeitsmarkt ergriffen. Mit 7,4 % liegt die Arbeitslosenquote in Frankreich auf dem niedrigsten Stand seit mehr als zehn Jahren. Nach außergewöhnlich hohen 7 % in 2021 erwartet die DekaBank für das laufende Jahr ein Wirtschaftswachstum von 2,9 % und für 2023 von 1,4 %. Anders als

## Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete		Leerstandsquote in %
	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	41,0	↗	4,2
Düsseldorf	27,0	→	7,2
Frankfurt a.M.	43,0	↗	8,1
Hamburg	31,0	↗	3,6
Köln	24,0	↗	3,8
München	41,0	↗	3,8
Stuttgart	25,0	↗	2,9

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2022

in Deutschland dürfte der Ukraine-Krieg die wirtschaftliche Entwicklung in Frankreich weniger stark belasten.

Nach der tiefen Corona-bedingten Rezession 2020 gelang Großbritannien im letzten Jahr eine kräftige wirtschaftliche Erholung mit einem Wirtschaftswachstum von 7,4 %. Die Corona-Lage hat sich seit dem Hochpunkt der Neuinfektionen im Januar 2022 mittlerweile entspannt. Die britische Regierung hielt sich im vergangenen Winter mit Corona-Restriktionen zurück. So dürfte der Start in das Jahr 2022 getragen vom privaten Konsum auch noch recht kräftig gewesen sein. Die Arbeitslosenquote ist sehr niedrig und das Lohnwachstum bewegt sich deutlich über dem Vor-Corona-Niveau. Doch stellt die hohe Inflation, die den global starken Energiepreisanstieg sowie die anhaltenden Lieferkettenprobleme widerspiegelt, eine deutliche Belastung für den privaten Konsum in den Jahren 2022/2023 dar. Inflationsraten bis zu 9 % werden in diesem Jahr in der Spitze erwartet. Brexit-Belastungen und die Unsicherheit infolge des Russland-Ukraine-Kriegs belasten den Ausblick, so dass die DekaBank ab dem zweiten Quartal dieses Jahres mit einer schwächeren Konjunktdynamik rechnet und für die Jahre 2022 und 2023 BIP-Wachstumsraten von 3,7 % bzw. 0,4 % erwartet.

## Zur Situation an den Immobilienmärkten

### Vermietungsmärkte Europa

Der Flächenumsatz hat 2021 gegenüber dem Krisenjahr 2020 deutlich zugelegt. Die Erholung nach dem pandemiebedingten Einbruch bekommt infolge des Ukraine-Krieges einen neuen Dämpfer. Die Unsicherheit über die weitere Entwicklung und die Auswirkungen auf die Konjunktur lässt die Unternehmen auch am Büromarkt wieder vorsichtiger agieren. Der Leerstandsanstieg hat sich 2021 stark verlangsamt mit allerdings heterogener Entwicklung je nach Markt. Mit rund 9 % war die europaweite Leerstandsquote insgesamt im Vergleich zu vorangegangenen Krisen weiterhin niedrig. Die Spitzenmiete stieg 2021 im europäischen Mittel um 3 %, die Märkte in Großbritannien verzeichneten die stärksten Zuwächse. Ebenfalls deutlich zulegen konnten Amster-

dam und Berlin oder auch Lyon. Moderate Rückgänge registrierten die Spitzenmieten in Dublin, Paris und mit Barcelona, Madrid und Lissabon die Märkte der iberischen Halbinsel.

### Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz der „BIG 7-Büromärkte“\* summierte sich 2021 auf 3,3 Mio. m<sup>2</sup> und war damit fast ein Viertel höher als im Vorjahr. Im ersten Quartal 2022 erreichte er rund 0,9 Mio. m<sup>2</sup> und damit 16 % mehr als im Vergleichszeitraum 2021. Dabei gab es keine einheitliche Entwicklung in den Hochburgen. Düsseldorf, Frankfurt am Main, München und Stuttgart verzeichneten zum Teil sehr kräftige und im Auftaktquartal eher ungewöhnliche Zuwächse bei der Nachfrage. Berlin, Hamburg und Köln blieben dagegen hinter ihren Vorjahresergebnissen zurück. Die Leerstandsquoten sind nur leicht angestiegen. Nebenlagen leiden deutlich stärker als zentrale Lagen, wo erstklassige flexible Flächen sehr begehrt sind. Die Spitzenmieten stiegen im ersten Quartal in allen Standorten.

Die Pandemie beschleunigt den Strukturwandel im Handel, insbesondere bei der schon vor der Gesundheitskrise vom E-Commerce-Boom gebeutelten Modebranche, dem traditionellen Anker im innerstädtischen Handel und in Shopping-Centern. Die Spitzenmieten in den Top-Lagen gaben auch 2021 zum Teil deutlich nach. Eine Sonderstellung nimmt der Lebensmittelhandel ein, der sich dank seiner Grundversorgungsfunktion dem Abwärtstrend im übrigen Einzelhandel entziehen konnte.

### Investmentmärkte Europa

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa verzeichnete 2021 mit 360 Mrd. EUR ein um 25 % höheres Ergebnis als im Vorjahr. Deutschland erwies sich als mit Abstand stärkster Markt, gefolgt von Großbritannien, Frankreich und Schweden. 31 % des europäischen Transaktionsvolumens entfielen auf Büroimmobilien, deren Spitzenrendite im europäischen Durchschnitt moderat nachgab. Im ersten Quartal 2022 erreichte das Investmentvolumen in Europa knapp 80 Mrd. EUR und damit 31 % mehr als im Vergleichsquarter des Vorjahres.

### Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien erreichte 2021 einen neuen Rekordwert von 111 Mrd. EUR, was einem Anstieg von 40 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Die „Big 7-Städte“ vereinten 59 % des Investmentumsatzes auf sich. Büroimmobilien erreichten mit 30 Mrd. EUR eine Steigerung von 11 % gegenüber dem Vorjahr und einen Umsatzanteil von 27 %. Die Erholung der Nachfrage am Vermietungsmarkt stärkte das Vertrauen in den Büroinvestmentmarkt. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude gaben im zweiten Halbjahr 2021 je nach Standort um 5 bis 15 Basispunkte nach. Im ersten Quartal 2022 betrug der Umsatz am Investmentmarkt knapp 24 Mrd. EUR und übertraf das Vorjahresquartal um 51 %. Die Renditen blieben unverändert.

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



Den Haag, Grote Marktstraat 43-49



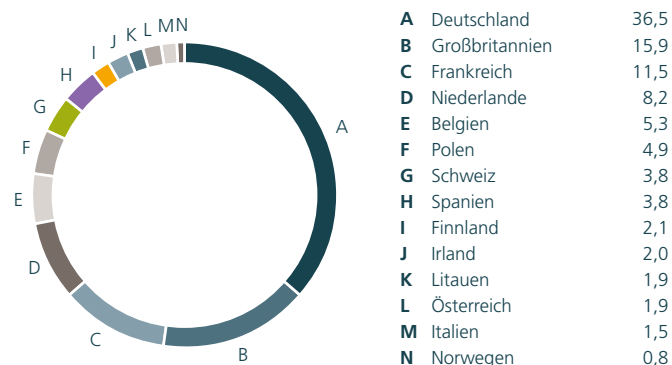
## Geografische Verteilung der Immobilien\*

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
<b>Immobilien, gesamt:</b>	<b>103</b>	<b>10.053,3</b>	<b>100,0</b>
<b>davon Deutschland</b>	<b>47</b>	<b>3.672,7</b>	<b>36,5</b>
Berlin	5	463,7	4,6
Düsseldorf	6	581,8	5,8
Frankfurt am Main	7	683,7	6,8
Hamburg	5	340,8	3,4
Köln	2	222,2	2,2
München	5	426,0	4,2
Stuttgart	2	204,7	2,0
weitere deutsche Großräume	9	416,1	4,1
sonstige Städte/Regionen	6	333,6	3,3
<b>davon Europa (ohne Deutschland)</b>	<b>56</b>	<b>6.380,6</b>	<b>63,5</b>
Belgien	7	531,2	5,3
Finnland	2	213,6	2,1
Frankreich	9	1.158,3	11,5
Großbritannien	8	1.602,1	15,9
Irland	2	199,4	2,0
Italien	3	146,2	1,5
Litauen	1	191,2	1,9
Niederlande	9	819,8	8,2
Norwegen	1	76,5	0,8
Österreich	2	190,7	1,9
Polen	6	490,1	4,9
Schweiz	1	380,2	3,8
Spanien	5	381,5	3,8

\*inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

## Geografische Verteilung der Immobilien\*

in % der Verkehrswerte



\*inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

## Fondsstruktur

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilen

Die Objekte des Portfolios im WestInvest InterSelect befinden sich zum Stichtag zu 36,5 % in Deutschland und zu 63,5 % im europäischen Ausland. Der Fonds ist unverändert europäisch ausgerichtet und verfügt über einen starken Deutschlandanteil. Im Ausland bildet Großbritannien einen Schwerpunkt (15,9 %), gefolgt von Frankreich (11,5 %). Die Länderaufteilung weist insgesamt eine breite Mischung auf, die weiterhin gezielt ergänzt wird.

### Nutzungsarten der Fondsimmobilen

Die Hauptnutzungsart bleiben Bürogebäude mit annähernd 58,0 %, 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

Rund 24 % bzw. 24 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

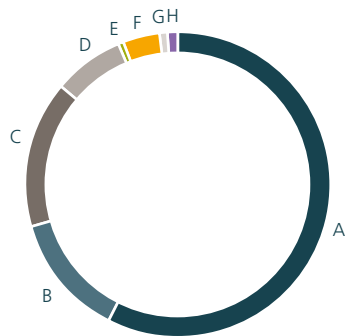
Bei den Größenklassen des Sondervermögens liegen die Schwerpunkte in den Bereichen zwischen 50 und 100 Mio. EUR (rund 20 %), 22,5 % in der Klasse zwischen 100 und 150 Mio. EUR sowie annähernd 47 % bei großvolumigen Immobilien über 150 Mio. EUR. Auch hier ist eine gute Diversifizierung gegeben. Tendenziell wird es zu einer weiteren Reduzierung von Objekten mit einem Verkehrswert von unter 25 Mio. EUR kommen.

## Anlagetätigkeit

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

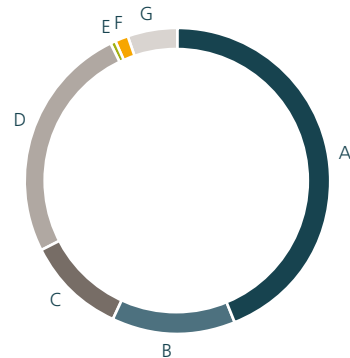
Im August 2021 wurde der Ankauf des Objekts „ENTER“ in Berlin vollzogen. Die Büroentwicklung befindet sich im Berliner Bezirk Mitte, im Ortsteil Gesundbrunnen, einem der trendigsten Stadtteile Berlins. Das Objekt ist zu 100 % an zwei Mieter langfristig vermietet und verfügt über rd. 13.500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche. Von der Gesamtnutzfläche entfallen 13.336 m<sup>2</sup> auf Büroflächen und 173 m<sup>2</sup> auf Lagerfläche. Des Weiteren stehen den Mietern insgesamt 40 Tiefgaragen- sowie rd. 200 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Die Grundrisse gewährleisten eine hohe Flexibilität und ermöglichen, sofern notwendig, zukünftig eine kleinteilige Vermietung. Die Immobilie wurde in Form eines Asset-Deals angekauft.

### Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



<b>A</b> Büro/Praxis	57,8 %	<b>F</b> Wohnen	0,3 %
<b>B</b> Hotel	13,2 %	<b>G</b> Stellplätze (Kfz)	3,8 %
<b>C</b> Handel	15,4 %	<b>H</b> Freizeit	0,8 %
<b>D</b> Lager/Hallen	7,6 %	<b>E</b> Sonstige	1,0 %

### Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



<b>A</b> Büro/Praxis	44,1 %	<b>E</b> Wohnen	0,3 %
<b>B</b> Hotel	13,1 %	<b>F</b> Freizeit	1,4 %
<b>C</b> Handel	10,6 %	<b>G</b> Sonstige	5,2 %
<b>D</b> Lager/Hallen	25,2 %		

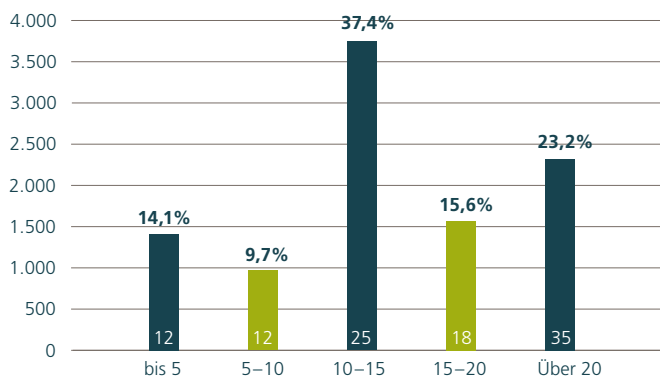
Gleichfalls im August 2021 erfolgte der Erwerb des Bürokomplexes „Brewery“ in Warschau zu einem Kaufpreis von rd. 152 Mio. EUR. Bei dem Ankaufsobjekt handelt es sich um ein im Teilmarkt „City Center West“ gelegenes Ensemble. Der Gebäudekomplex auf einem ehemaligen Brauereiareal überzeugt durch seinen diversifizierten Nutzungsmix, seinen hohen Anspruch an Architektur, Nachhaltigkeit (BREEAM Excellent) und Aufenthaltsqualität. Die Gesamtmietfläche beträgt rd. 30.700 m<sup>2</sup>, welche sich auf sieben Obergeschosse und drei Gebäudeteile verteilt. Hiervon entfallen rd. 80 % auf Büronutzung und 20 % auf Gastronomie- und Handelsflächen. Das Objekt ist vollständig vermietet. Der Großteil ist langfristig an namhafte Unternehmen, wie einen polnischen Bierproduzenten, eine internationale Anwalts-gesellschaft, ein Beratungsunternehmen und einen Spieleentwickler

vermietet. Verkäufer und Entwickler des Objektes ist „Echo Invest-ment SA“, der größte Immobilienentwickler Polens.

Das Objekt „Sijthoff City“ in Den Haag konnte im September 2021 für den WestInvest InterSelect angekauft werden. Das gemischt genutzte Gebäude befindet sich auf der 2014 sanierten Hauptfußgängerzone „Grote Marktstraat“. Hier haben sich viele bekannte Filialisten, wie z. B. C&A, Uniqlo, Decathlon, Peek & Cloppenburg und Media Markt eingemietet. Unter der „Grote Marktstraat“ befindet sich eine Tiefgarage und ein unterirdischer Tramabschnitt mit einer Haltestation. Das Ge-bäude wurde 2015 kernsaniert und gilt auch wegen seiner auffälligen Außenverkleidung als ein neues Wahrzeichen von Den Haag.

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien\*

Verkehrswert in Mio. EUR

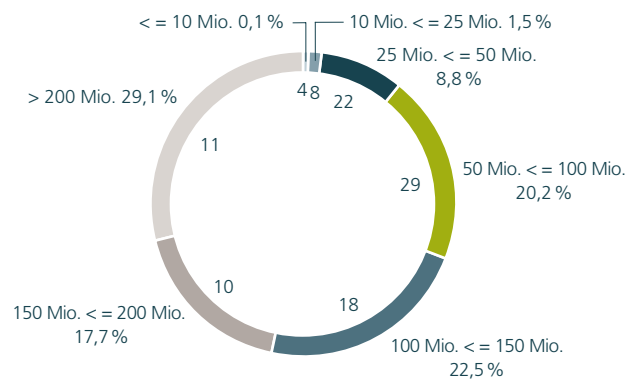


Wirtschaftliches Alter der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.

\* ohne im Bau befindliche Objekte

### Größenklassen der Fondsimmobilien\*

Verkehrswerte in Mio. EUR

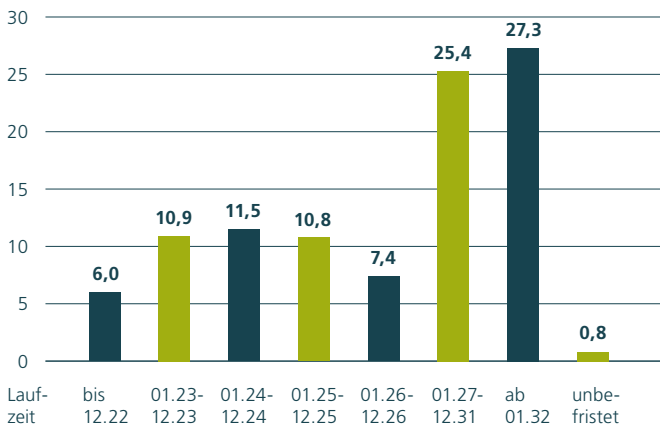


Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Größenklassen

\* ohne im Bau befindliche Objekte

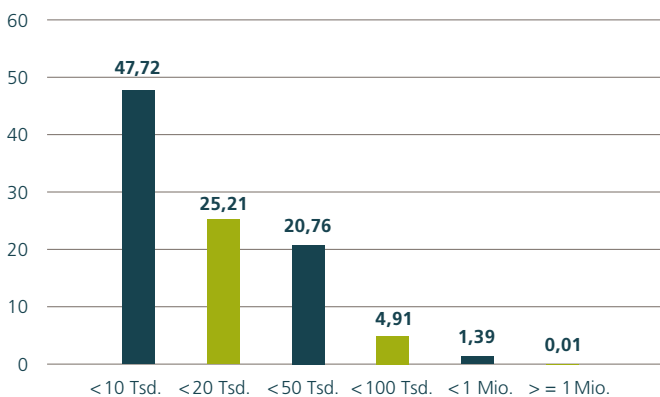
## Restlaufzeiten der Mietverträge

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



## Anlegerstruktur\*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



\* Auswertung bezieht sich auf 74,5 % des Fondsvermögens.

Des Weiteren hat das Objekt in Den Haag eine „BREEAM very good“-Zertifizierung erhalten und erfüllt die Vorgaben des Pariser Klimaschutzabkommens bis 2038. Die ca. 11.500 m<sup>2</sup> Mietfläche teilen sich in 4.669 m<sup>2</sup> Handels- bzw. Restaurant- und 6.866 m<sup>2</sup> Bürofläche auf. Pull&Bear, Superdry, der Outdoor-spezialist „Bever“ und die Restaurantkette „Fratelli“ sind einige der Handelsmieter. Der Büroanteil ist hauptsächlich von internationalen Hilfsorganisationen angemietet. Die Immobilie ist vollvermietet.

Für die Projektentwicklung vidaXL Phase IV in Venlo erfolgte der Übergang in das Sondervermögen im Januar 2022. Nach den bereits erworbenen Phasen I bis III durch weitere Deka Immobilienfonds ist dies der vierte und größte Ankauf mit dem Logistikdienstleister vidaXL. Der Ankauf erfolgte als Asset Deal im Rahmen eines Sale- & Leasebacks für den WestInvest InterSelect. Die Fertigstellung der Projektentwicklung erfolgte im Januar 2022. Die Gesamtmietfläche der Phase IV beträgt rd. 148.000 m<sup>2</sup>. Als zukünftiger Mieter fungiert Habe Beheer B.V. (vidaXL), der ebenfalls mit den Phasen I bis III als Mieter im Portfolio vertreten ist.

Ende Februar 2022 fand die Kaufvertragsunterzeichnung für das Objekt „Krankenhaus Mitte“ in Köln stattgefunden. Es befindet sich im Rheinauhafen, in direkter Rheinlage und damit in einer der Toplagen in Köln. Der Standort zählt zu den am stärksten nachgefragten Bürostandorten in Köln und zeichnet sich insbesondere durch die attraktive Lage am Rhein, die abwechslungsreiche Architektur und seinen hochwertigen Mieterbesatz aus. In der Umgebung findet man zahlreiche Restaurants, Cafés, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte. Das benachbarte „Krankenhaus Süd“ befindet sich bereits im Eigentum der Deka (Deka-ImmobilienGlobal) und wurde im Jahr 2010 erworben.

Das 2008 errichtete Gebäude hat eine Mietfläche von insgesamt rd. 17.100 m<sup>2</sup>. Die Mietflächen sind derzeit an insgesamt neun Mieter vermietet. Die Transaktion erfolgte als Asset Deal, Verkäufer ist die PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkaufstransaktionen statt.

## Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 31.03.2022
10178 Berlin, Henriette-Herz-Platz 3-4/Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10, „Hackesches Quartier“	42,6 %	55,6 %
60486 Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 5-7, „Amphitron“	78,6 %	93,1 %
00930 Helsinki, Kanavaranta 1, „Kanavaranta“	15,4 %	100,0 %



## Top-Ten-Mieter

Facebook UK Ltd.	2,5 %
Regie des Bâtiments	2,4 %
Banque Pictet & Cie SA	2,2 %
Maritim Hotelgesellschaft mbH	2,2 %
B & M Retail Limited	1,7 %
Guardian Media Group Plc	1,6 %
De Brauw Blackstone Westbroek N.V.	1,6 %
HaBa Beheer B.V.	1,6 %
Hotel Park Handelskade BV	1,5 %
Ernst & Young GmbH	1,5 %
<b>Top-Ten-Mieter gesamt</b>	<b>18,8 %</b>
<b>Übrige Mieter</b>	<b>81,2 %</b>
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

## Vermietungssituation

Zum Stichtag am 31.03.2022 betrug die Leerstandsquote 4,5 %, gemessen an den Bruttosollmieterträgen, die Vermietungssituation des Fonds stellt sich damit weiterhin als ein besonderes Qualitätsmerkmal dar. Weitere Informationen zur Vermietung finden Sie auf den Seiten 22 bis 25 in der Vermietungsübersicht.

## Währungs- und Kreditportfoliomanagement

Im Berichtszeitraum hielt der WestInvest InterSelect Immobilien und Beteiligungen in Fremdwährung in Großbritannien, Norwegen, Polen und der Schweiz. Für den WestInvest InterSelect verfolgt



Warschau, Grzybowska 56, 58, 60

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

## An- und Verkäufe<sup>1)</sup>

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
13355 Berlin, Max-Urich-Straße 3/ Ackerstraße 78	– <sup>2)</sup>	Aug. 21	– <sup>2)</sup>
50678 Köln, Im Zollhafen 18 „Kranhaus Mitte“	PATRIZIA Frankfurt Kapital- verwaltungsgesellschaft mbH	Feb. 22	– <sup>2)</sup>
2511 BH Den Haag, Grote Marktstraat 43-49	– <sup>2)</sup>	Sep. 21	– <sup>2)</sup>
5928 Venlo Jan Tinbergenstraat 4-14	Klaver III Development Horst B.V.	Feb. 22	– <sup>2)</sup>
00-844 Warschau Grzybowska 56, 58, 60	Dellia Investments– Projekt Echo	Aug. 21	151,8
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Neben- kosten in Mio. EUR
keine			

<sup>1)</sup> Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 86 bis 87.

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

## Kreditportfolio\*

Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TEUR	in % des Immobilienvermögens (gesamt)
EUR (Deutschland)	382.325	3,8
EUR (Ausland)	782.425	7,8
<b>EUR (Gesamt)</b>	<b>1.164.750</b>	<b>11,6</b>
CHF	127.802	1,3
GBP	788.114	7,8
NOK	20.805	0,2
<b>Summe</b>	<b>2.101.470</b>	<b>20,9</b>

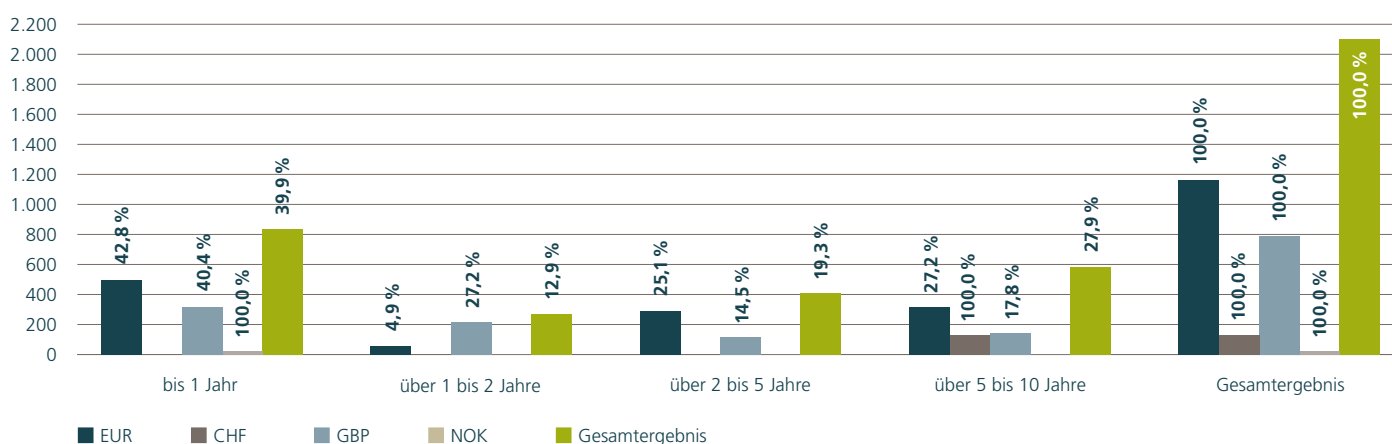
\* Immobilienvermögen gesamt: 10.053.310 TEUR

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

Das Kreditportfolio (2.101,5 Mio. EUR) beläuft sich zum 31.03.2022 auf 20,9 % des Immobilienvermögens (rund 10.053,3 Mio. EUR).

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

### Je Währung in % und in Mio. EUR



## Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwährungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht währungs-gesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwährungsraum in % v. Nettovermögen im Fremdwährungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	889	754	742	12	14	98,4	875
Schweiz	264	273	272	1	1	99,6	263
Norwegen	67	645	600	45	5	93,0	62
Polen <sup>1)</sup>	430	1.912	281	1.631	351	14,7	61
<b>Gesamt</b>							<b>1.261</b>

<sup>1)</sup> Das Nettovermögen in Polen bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltenen Immobilien, die die externen Bewerter in Euro bewerten. Lediglich geringe Positionen der polnischen Immobilien-Gesellschaften (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

## Risikoprofil

*Corona-Pandemie:* Im Zuge der Corona-Pandemie konnten viele Mieter aufgrund behördlich verordneter Schließungen ihren Geschäften nicht in gewohnter Art und Weise nachgehen. Seitens der Regierungen und der Notenbanken wurde und wird in allen relevanten Wirtschaftsregionen versucht, die Schäden in der Realwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Es lässt sich eine schwierige Lage für die Hotellerie und den Einzelhandel feststellen. Die Situation eines teilweise „wirtschaftlichen Minimalbetriebes“ war und ist auch für unsere Mieter in unterschiedlicher Intensität belastend. Wenngleich die Pandemie rechtlich betrachtet zumeist 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. Die Abarbeitung dieser Sonderthemen ist mittlerweile erfolgreich weitgehend abgeschlossen.

*Ukraine-Situation:* Seit Ende Februar 2022 finden kriegerische Auseinandersetzungen in der Ukraine statt. Da Deko Immobilien nicht in den relevanten Märkten investiert ist und lediglich über einen vernachlässigbaren Anteil an Mietern aus Russland verfügt, erwarten wir aktuell, dass die Auseinandersetzungen keine unmittelbaren Auswirkungen auf unsere Immobilienportfolien haben werden. Einzelne Mieter werden jedoch durch Sanktionen, der Unterbrechung von Geschäftsbeziehungen oder auch von Lieferketten betroffen sein. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Auseinandersetzungen negativen Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa haben werden. Eine konjunkturelle Abkühlung könnte sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.

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



Tychy, Turynska 80

und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken (z. B. Zahlungsausfall des Mieters bzw. des Schuldners der getätigten Liquiditätsanlage) eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mieterisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken wird auf Basis der Erfassung und Messung von Branchenclustern bzw. Top-Mietern Rechnung getragen, um etwa den Anteil von Mietern und Branchen an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe Aufstellung der Top-Ten-Mieter, Seite 15).

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.





Den Haag, Grote Marktstraat 43-49

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 die 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](http://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 bedeutet: Das Anlagekapital ist als Sondervermögen rechtlich vom Vermögen des Fondsanbieters getrennt und insoweit von den wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Fortbestand des Anbieters unabhängig. Deshalb unterliegt dieser Investmentfonds nicht zusätzlich der Einlagensicherung.

*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 Ertragssituation des Sondervermögens oder auch auf die Wertentwicklung haben.

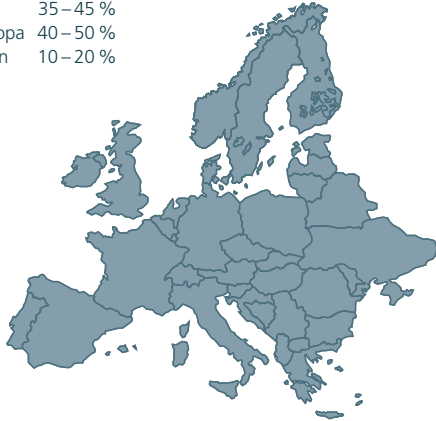
Eine gebündelte Darstellung der „Risikohinweise für das Sondervermögen“ finden Sie im Kapitel 4 des jeweils aktuellen Verkaufsprospektes ([www.deka.de](http://www.deka.de)).

## Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

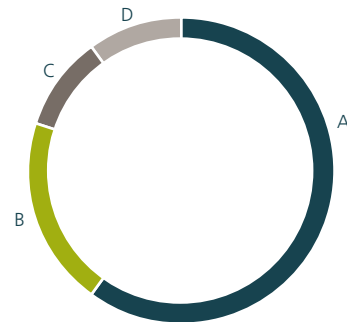
Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verwaltete Sondervermögen WestInvest InterSelect (ISIN DE0009801423) im Zuge von Änderungen des Kapital-

## Zielallokation „geografisch“

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



## Zielallokation „Nutzungsarten“



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

anlagegesetzbuches (KAGB) aufgrund des Inkrafttretens wesentlicher Bestandteile des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) am 2. August 2021 und anderer Vorschriften wie folgt geändert:

- Es wurde die Möglichkeit zur Ausgabe elektronischer Anteilsscheine aufgenommen.
- Die Kapitalausstattung von Immobilien-Gesellschaften, die zu 100 % von der Gesellschaft für ein Sondervermögen gehalten werden, wird erleichtert.
- Es erfolgte eine Anpassung an den geänderten Wortlaut des § 206 Absatz 1 Satz 2 KAGB in Verbindung mit § 230 Absatz 1 KAGB, um die Berücksichtigung bestimmter Zertifikatsformen in den Emittentengrenzen sicherzustellen.
- Es erfolgte eine Anpassung an den Wortlaut des § 202 Satz 1 KAGB, der im Zuge der Umsetzung europarechtlicher Vorschriften hinsichtlich bestimmter Unternehmen für grenzüberschreitende Effektengeschäfte geändert wurde.
- Bei Verschmelzungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen, so dass ein Umtauschangebot nicht mehr zwingend erforderlich ist.
- Es wurde klargestellt, dass die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, ein Sondervermögen weiterzuführen, wenn es einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro nicht erreicht.
- Bei Änderungen der Anlagebedingungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen (z. B. Wegfall eines zwingenden Umtauschangebots bei bestimmten Änderungen). Das Erfordernis eines dauerhaften Datenträgers, der hohe

Kosten verursacht, wurde auf Änderungen beschränkt, die anlegerbenachteiligend sind. Anlegerbenachteiligend können Änderungen der Kostenregelungen oder wesentlicher Anlegerrechte sein. Bei Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze muss weiterhin jede Änderung per dauerhaftem Datenträger mitgeteilt werden; nur in diesem Fall bestehen die Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB. Die Frist für das Inkrafttreten von Änderungen der Anlagegrundsätze wird auf vier Wochen verkürzt.

- Die dem Anleger zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung wurden im Vertragswerk verankert.
- Im Hinblick auf die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) wurden die bisher verfolgten Anlageziele dahingehend konkretisiert, dass das Sondervermögen bei Auswahl und Verwaltung der Immobilien ökologische Merkmale im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt (Art. 8). Nähere Erläuterungen zu den berücksichtigten ökologischen Merkmalen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt.
- Daneben wurden redaktionelle und klarstellende Änderungen vorgenommen (u. a. Vollzug Brexit, Aufnahme Verweis auf InvStG).

Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 15. Januar 2022 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.

## Fazit und Ausblick

Mit Blick auf die ESG\*-Thematik und den Wettbewerb um die begehrten Fachkräfte nehmen die qualitativen Anforderungen an die Gebäude deutlich zu. Im Rahmen von hybriden Arbeitsmodellen mit mobiler Arbeit kommt dem zentralen Büro als Ort der Kommunikation und Innovationsfähigkeit von Unternehmen auch künftig große Bedeutung zu. Die Spitzenmieten sollten auch angesichts der hohen Inflation insgesamt weiter steigen. Beim Leerstand erwarten wir den Höhepunkt im laufenden Jahr.

Anfang des Jahres hat die EZB wegen der anhaltend hartnäckigen hohen Inflation einen Exit aus der ultraleichten Geldpolitik in Aussicht gestellt. Wir rechnen im Juli mit dem ersten Zinsschritt. Durch das steigende Zinsumfeld erwarten wir Renditeanstiege bei Immobilien, allerdings in moderatem Umfang.

Der WestInvest InterSelect wird auch künftig ein aktives Portfoliomanagement in den Fokus stellen und dabei die bereits hohe Qualität des Portfolios und die erreichte Diversifikation, wo möglich, noch weiter verbessern. 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.

Vor dem Hintergrund sich stetig verändernder Märkte und Herausforderungen wie die Corona-Pandemie und den Ukrainekrieg wird das Portfolio kontinuierlich geprüft und angepasst. Parallel erfolgt eine selektive Erweiterung durch Investments in neuwertige, solide vermietete Objekte in zentralen Lagen der wichtigsten Wirtschaftsmetropolen Europas. Über die üblichen Kernmärkte (Deutschland, Frankreich, Großbritannien) hinaus werden auch ergänzende bzw. aufstrebende Märkte für Investitionen, wie beispielsweise Skandinavien, Schweiz oder Spanien beobachtet.

Das Thema Nachhaltigkeit wird auch mit dem Blick auf erweiterte regulatorische Anforderungen beim WestInvest InterSelect weiter intensiv vorangetrieben. Der Fonds ist seit Januar 2022 gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung klassifiziert. Im März 2022 konnte der Fonds seine Zertifizierungsquote von 85,9% weiterhin auf einem hohen Niveau halten.

Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit werden stetig Verbesserungsmaßnahmen an den Objekten bzw. Mietflächen analysiert und dabei Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Im Bestandsmanagement bleibt die Sicherung einer hohen Vermietungsquote als wichtiger Erfolgsfaktor für die Immobilienrendite im Fokus.

\* ESG = (Nachhaltige Anlagekriterien: Environment – Umwelt, Social – Soziales, Governance – Unternehmensführung)

---

Düsseldorf, im Juni 2022

WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Geschäftsführung:

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Marcus Rösch





Warschau, Grzybowska 56, 58, 60



# Übersicht Vermietung zum 31. März 2022

<b>Vermietungsinformationen</b>			
<b>Direktinvestments und Beteiligungen</b>	<b>Belgien</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Finnland</b>
Immobilien (Anzahl) <sup>1)</sup>	7	47	2
Immobilien (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	531,2	3.672,7	213,6
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>2)</sup></b>			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	72,8 %	59,2 %	86,7 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	7,7 %	12,5 %	8,6 %
Jahresmietertrag Hotel	8,8 %	13,7 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	4,7 %	7,0 %	2,0 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,6 %	4,9 %	1,3 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,3 %	0,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	1,6 %	1,4 %
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>3), 4)</sup></b>			
Leerstand Büro/Praxis	1,2 %	5,7 %	24,5 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,4 %	1,4 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,0 %	0,2 %	0,2 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,9 %	0,4 %	1,2 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,6 %
<b>Vermietungsquote</b>			
	97,9 %	93,3 %	72,1 %
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>4), 5)</sup></b>			
unbefristet	0,0 %	1,3 %	13,2 %
2022	10,2 %	7,4 %	3,5 %
2023	2,4 %	13,5 %	0,9 %
2024	9,7 %	12,7 %	3,0 %
2025	2,2 %	13,8 %	1,9 %
2026	0,0 %	8,6 %	0,0 %
2027	3,8 %	10,5 %	2,0 %
2028	1,7 %	6,2 %	1,4 %
2029	0,0 %	9,5 %	1,5 %
2030	0,0 %	5,5 %	0,0 %
2031	1,7 %	1,9 %	0,0 %
2032+	68,4 %	9,2 %	72,6 %

<sup>1)</sup> Inklusive Projekte.

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

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

<sup>4)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>5)</sup> Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

Direktinvestments und Beteiligungen	Frankreich	Großbritannien	Irland	Italien
Immobilien (Anzahl) <sup>1)</sup>	9	8	2	3
Immobilien (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	1.158,3	1.602,1	199,4	146,2
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>2)</sup></b>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	60,8 %	79,7 %	0,0 %	83,1 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	21,0 %	5,2 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Hotel	8,2 %	3,9 %	100,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,2 %	10,3 %	0,0 %	5,2 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,6 %	0,4 %	0,0 %	6,7 %
Jahresmietertrag Wohnen	1,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	1,8 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	0,3 %	0,0 %	5,0 %
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>3), 4)</sup></b>				
Leerstand Büro/Praxis	0,8 %	0,0 %	0,0 %	3,3 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
Leerstand Wohnen	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %
<b>Vermietungsquote</b>	<b>98,9 %</b>	<b>99,9 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>96,1 %</b>
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>4), 5)</sup></b>				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2022	11,8 %	0,0 %	0,0 %	2,4 %
2023	17,4 %	10,5 %	0,0 %	12,1 %
2024	14,6 %	1,8 %	0,0 %	0,0 %
2025	12,8 %	0,6 %	0,0 %	85,4 %
2026	8,6 %	5,8 %	0,0 %	0,0 %
2027	11,2 %	1,8 %	0,0 %	0,0 %
2028	22,4 %	2,5 %	0,0 %	0,1 %
2029	0,9 %	7,4 %	0,0 %	0,0 %
2030	0,3 %	11,5 %	0,0 %	0,0 %
2031	0,0 %	2,3 %	0,0 %	0,0 %
2032+	0,0 %	55,8 %	100,0 %	0,0 %

<sup>1)</sup> Inklusive Projekte.

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

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

<sup>4)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>5)</sup> Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

# Übersicht Vermietung zum 31. März 2022

Vermietungsinformationen <sup>1)</sup>				
Direktinvestments und Beteiligungen	Litauen	Niederlande	Norwegen	Österreich
Immobilien (Anzahl) <sup>1)</sup>	1	9	1	2
Immobilien (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	191,2	819,8	76,5	190,7
Nutzungsarten nach Mietertrag <sup>2)</sup>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	2,3 %	38,4 %	89,8 %	55,8 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	91,6 %	11,9 %	0,0 %	22,9 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	27,2 %	0,0 %	9,6 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,0 %	17,6 %	0,0 %	3,1 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,0 %	3,3 %	6,1 %	6,3 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	4,9 %	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,2 %	1,5 %	3,3 %	2,2 %
Leerstand (stichtagsbezogen) <sup>3),4)</sup>				
Leerstand Büro/Praxis	0,3 %	0,7 %	0,0 %	14,6 %
Leerstand Handel/Gastronomie	1,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,8 %
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 %	1,6 %
Vermietungsquote				
	98,4 %	99,3 %	100,0 %	80,6 %
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>4),5)</sup>				
unbefristet	2,0 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
2022	7,3 %	0,5 %	0,0 %	10,9 %
2023	14,7 %	2,7 %	0,0 %	1,0 %
2024	20,0 %	28,3 %	0,0 %	3,2 %
2025	18,3 %	12,5 %	0,0 %	1,2 %
2026	8,9 %	1,5 %	0,0 %	37,8 %
2027	14,3 %	0,4 %	0,0 %	0,0 %
2028	7,8 %	0,1 %	0,0 %	1,0 %
2029	2,3 %	5,2 %	100,0 %	0,0 %
2030	1,0 %	3,6 %	0,0 %	0,0 %
2031	1,4 %	1,8 %	0,0 %	0,0 %
2032+	1,9 %	43,2 %	0,0 %	44,7 %

<sup>1)</sup> Inklusive Projekte.

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

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

<sup>4)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>5)</sup> Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

Direktinvestments und Beteiligungen	Polen	Schweiz	Spanien	Gesamt
Immobilien (Anzahl) <sup>1)</sup>	6	1	5	<b>103</b>
Immobilien (Bestand in Mio. EUR) <sup>1)</sup>	490,1	380,2	381,5	<b>10.053,3</b>
<b>Nutzungsarten nach Mietertrag<sup>2)</sup></b>				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	51,8 %	78,5 %	18,9 %	<b>57,8 %</b>
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	5,4 %	0,0 %	61,1 %	<b>15,4 %</b>
Jahresmietertrag Hotel	20,1 %	0,0 %	16,1 %	<b>13,2 %</b>
Jahresmietertrag Lager/Hallen	18,1 %	7,1 %	0,3 %	<b>7,6 %</b>
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,0 %	11,0 %	1,4 %	<b>3,8 %</b>
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,3 %</b>
Jahresmietertrag Freizeit	0,3 %	0,0 %	1,8 %	<b>0,8 %</b>
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,3 %	3,3 %	0,4 %	<b>1,0 %</b>
<b>Leerstand (stichtagsbezogen)<sup>3), 4)</sup></b>				
Leerstand Büro/Praxis	4,8 %	0,0 %	0,3 %	<b>3,6 %</b>
Leerstand Handel/Gastronomie	0,4 %	0,0 %	0,4 %	<b>0,3 %</b>
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Lager/Hallen	0,5 %	0,0 %	0,1 %	<b>0,2 %</b>
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,1 %	0,0 %	0,3 %	<b>0,4 %</b>
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
<b>Vermietungsquote</b>	<b>93,2 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>99,0 %</b>	<b>95,5 %</b>
<b>Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>4), 5)</sup></b>				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	1,1 %	<b>0,8 %</b>
2022	3,1 %	0,0 %	14,2 %	<b>6,0 %</b>
2023	13,1 %	0,0 %	12,4 %	<b>10,9 %</b>
2024	16,1 %	0,0 %	10,5 %	<b>11,5 %</b>
2025	12,8 %	0,0 %	3,8 %	<b>10,8 %</b>
2026	0,1 %	0,0 %	29,8 %	<b>7,4 %</b>
2027	5,2 %	0,0 %	2,1 %	<b>6,5 %</b>
2028	5,6 %	0,0 %	0,0 %	<b>5,8 %</b>
2029	2,3 %	0,0 %	0,0 %	<b>6,0 %</b>
2030	8,5 %	0,0 %	0,0 %	<b>4,7 %</b>
2031	10,7 %	0,0 %	9,7 %	<b>2,5 %</b>
2032+	22,6 %	100,0 %	16,5 %	<b>27,3 %</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Projekte.

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

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

<sup>4)</sup> Mieten inklusive bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

<sup>5)</sup> Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.



# Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

<b>Renditekennzahlen / Wertänderungen</b>			
<b>Direktinvestments und Beteiligungen</b>			
<b>Renditekennzahlen in %</b>	<b>Belgien</b>	<b>Deutschland</b>	<b>Finnland</b>
<b>I. Immobilien</b>			
Bruttoertrag	2,2 %	4,9 %	3,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,9 %	-1,7 %	-2,2 %
Nettoertrag	1,3 %	3,3 %	0,9 %
Wertänderungen	3,2 %	1,7 %	-0,8 %
Ertragsteuern	0,1 %	-0,1 %	0,0 %
Latente Steuern	-0,6 %	-0,4 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,0 %	4,4 %	0,1 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	4,2 %	4,8 %	-0,6 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,2 %	4,8 %	-0,6 %
<b>II. Liquidität</b>			
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>			
Ergebnis vor Fondskosten			
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b>			
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>			
Immobilien gesamt			
Liquidität			
Kreditvolumen			
Fondsvermögen (netto)			
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b>			
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>			
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	531,2	3.670,4	213,6
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>	28,4	185,1	8,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	24,8	102,3	1,5
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	2,1	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-7,4	-40,0	-3,4
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-1,1	-7,7	-0,3
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	17,5	62,3	-1,9
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,1	-5,6	-0,3

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

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

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

## Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Frankreich	Groß- britannien	Irland	Italien
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	4,0 %	4,5 %	1,7 %	6,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6 %	-0,6 %	-2,2 %	-1,6 %
Nettoertrag	3,4 %	3,9 %	-0,5 %	5,0 %
Wertänderungen	0,4 %	0,6 %	-2,3 %	-1,9 %
Ertragsteuern	-0,7 %	-0,4 %	0,0 %	-3,0 %
Latente Steuern	-0,2 %	0,0 %	0,0 %	4,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,0 %	4,1 %	-2,8 %	4,2 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,5 %	6,3 %	-2,8 %	4,2 %
Währungsänderung	0,0 %	-0,6 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,5 %	5,7 %	-2,8 %	4,2 %
<b>II. Liquidität</b>				
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b>				
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b>				
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>				
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	1.158,3	1.602,1	199,4	146,2
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>	52,0	76,3	9,4	9,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	16,5	20,1	2,1	0,1
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,7	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-9,0	-4,0	-5,0	-2,6
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-3,1	-6,1	-2,0	-0,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	7,5	16,1	-2,9	-2,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-2,4	-6,1	-2,0	-0,1

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

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

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

# Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

<b>Renditekennzahlen / Wertänderungen</b>				
<b>Direktinvestments und Beteiligungen</b>				
<b>Renditekennzahlen in %</b>	<b>Litauen</b>	<b>Niederlande</b>	<b>Norwegen</b>	<b>Österreich</b>
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	7,9 %	4,1 %	4,2 %	3,9 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,7 %	-0,8 %	-0,5 %	0,0 %
Nettoertrag	5,2 %	3,3 %	3,7 %	3,9 %
Wertänderungen	-1,0 %	1,6 %	4,5 %	-4,5 %
Ertragsteuern	-0,6 %	0,1 %	-0,3 %	0,0 %
Latente Steuern	0,0 %	-0,7 %	-0,5 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,6 %	4,3 %	7,3 %	-0,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,6 %	5,0 %	9,3 %	-0,6 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-0,7 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,6 %	5,0 %	8,6 %	-0,6 %
<b>II. Liquidität</b>				
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b>				
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b>				
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>				
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	191,2	785,4	76,5	190,7
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>	15,1	36,5	3,1	9,8
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	2,4	15,7	3,1	1,2
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	0,1	0,2	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-4,1	-4,4	0,0	-9,7
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	-2,3	-0,2	-0,7
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-1,7	11,3	3,1	-8,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	-2,2	0,1	-0,7

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

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

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

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.

## Renditekennzahlen / Wertänderungen

### Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Polen	Schweiz	Spanien	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	4,8 %	2,7 %	4,0 %	<b>4,3 %</b>
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0 %	-0,1 %	-0,3 %	<b>-1,1 %</b>
Nettoertrag	3,8 %	2,7 %	3,6 %	<b>3,2 %</b>
Wertänderungen	-2,5 %	-3,6 %	-3,0 %	<b>0,5 %</b>
Ertragsteuern	-0,1 %	0,0 %	-0,4 %	<b>-0,3 %</b>
Latente Steuern	-0,6 %	0,0 %	0,0 %	<b>-0,2 %</b>
Ergebnis vor Darlehensaufwand	0,6 %	-0,9 %	0,2 %	<b>3,2 %</b>
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	0,4 %	-2,0 %	-0,2 %	<b>3,7 %</b>
Währungsänderung	-0,1 %	0,8 %	0,0 %	<b>0,0 %</b>
Gesamtergebnis in Fondswährung	0,3 %	-1,2 %	-0,2 %	<b>3,6 %</b>
<b>II. Liquidität</b>				
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds</b>				
Ergebnis vor Fondskosten				<b>3,1 %</b>
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				<b>2,3 %</b>
<b>Kapitalinformationen<sup>1)</sup></b>				
<b>(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)</b>				
Immobilien gesamt				<b>9.526,9</b>
Liquidität				<b>1.404,5</b>
Kreditvolumen				<b>-1.961,2</b>
Fondsvermögen (netto)				<b>8.970,2</b>
<b>Informationen zu Wertänderungen<sup>2)</sup></b>				
<b>(stichtagsbezogen in Mio. EUR)</b>				
Gutachterliche Verkehrswerte <sup>3)</sup>	490,1	380,2	381,5	<b>10.016,6</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten <sup>3), 4)</sup>	31,2	10,9	19,9	<b>494,9</b>
Positive Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	4,2	0,0	1,2	<b>195,2</b>
Sonstige positive Wertänderungen <sup>5)</sup>	0,0	0,0	0,0	<b>3,2</b>
Negative Wertänderungen laut Gutachten <sup>5)</sup>	-14,3	-12,2	-12,7	<b>-128,7</b>
Sonstige negative Wertänderungen <sup>5)</sup>	-1,0	-1,6	-0,5	<b>-26,8</b>
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-10,1	-12,2	-11,4	<b>66,5</b>
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,0	-1,6	-0,5	<b>-23,6</b>

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

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

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

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

<sup>5)</sup> Ohne Verkäufe.



# Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2021 / 2022	Gesamt 2020 / 2021	Gesamt 2019 / 2020	Gesamt 2018 / 2019
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	4,3 %	4,6 %	5,2 %	5,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1 %	-1,1 %	-1,6 %	-1,5 %
Nettoertrag	3,2 %	3,5 %	3,6 %	3,5 %
Wertänderungen	0,5 %	0,2 %	1,3 %	1,6 %
Ertragsteuern	-0,3 %	-0,3 %	-0,4 %	-0,3 %
Latente Steuern	-0,2 %	-0,3 %	-0,1 %	-0,5 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,2 %	3,1 %	4,4 %	4,3 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,7 %	3,5 %	5,1 %	5,1 %
Währungsänderung	0,0 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,2 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>3,6 %</b>	<b>3,4 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>5,0 %</b>
<b>II. Liquidität</b>				
	-0,4 %	-0,2 %	-0,3 %	-0,2 %
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>				
	2,3 %	2,0 %	3,1 %	3,2 %

## 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 Ertragsteuern und den latenten Steuern. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand leitet sich aus dem Ergebnis vor Darlehensaufwand ab, indem die Zinsaufwendungen der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt werden. Es ist bezogen auf das durchschnittliche eigenfinanzierte Immobilienvermögen.

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

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

### **Kapitalinformationen**

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

### **Wertänderungsinformationen**

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

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

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

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

# Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.04.2021</b>		<b>8.677.431.114,32</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		-138.470.505,75
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres <sup>1)</sup>	-137.308.622,25	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile <sup>2)</sup>	-1.161.883,50	
<b>2. Mittelzufluss / -abfluss<sup>3)</sup></b>		554.590.229,91
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	685.307.172,50	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-130.716.942,59	
<b>3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich<sup>4)</sup></b>		-12.714.267,86
<b>4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten<sup>5)</sup></b>		-17.829.200,43
a) bei Immobilien	-14.745.262,85	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-3.083.937,58	
<b>5. Ergebnis des Geschäftsjahres<sup>6)</sup></b>		229.293.217,79
a) davon ordentlicher Nettoertrag	142.057.793,20	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	12.714.267,86	
c) davon realisierte Gewinne	19.939.069,25	
d) davon realisierte Verluste	-59.284.640,34	
e) davon nicht realisierte Gewinne	160.725.205,35	
f) davon nicht realisierte Verluste	-100.774.641,49	
g) davon Währungskursveränderungen	53.916.163,96	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.03.2022</b>		<b>9.292.300.587,98</b>

# Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

- 1) Bei der *Ausschüttung für das Vorjahr* handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der *Verwendungsrechnung* bei der *Gesamtausschüttung*).
- 2) Der *Ausgleichsposten* dient der Berücksichtigung von Anteil- aus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe 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 31.03.2022 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2021 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2020 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2019 EUR
Immobilien	<b>6.594.927.290,90</b>	5.938.484.876,52	5.518.002.209,74	5.244.538.403,12
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	<b>2.128.195.885,86</b>	1.936.929.040,58	1.628.375.480,79	1.474.289.476,56
Liquiditätsanlagen	<b>1.081.897.292,67</b>	1.133.100.417,93	1.351.560.003,38	1.395.022.053,93
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>1.018.608.314,59</b>	988.928.189,05	873.243.885,05	745.833.723,87
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	<b>1.531.328.196,04</b>	1.320.011.409,76	1.196.502.097,77	1.345.117.114,97
Fondsvermögen	<b>9.292.300.587,98</b>	8.677.431.114,32	8.174.679.481,19	7.514.566.542,51
Nettoabsatz	<b>554.590.229,91</b>	513.003.528,86	588.663.414,11	684.489.254,26
Anteilumlauf in Stück	<b>194.783.389</b>	183.078.163	172.199.911	159.728.263
Anteilwert	<b>47,70</b>	47,39	47,47	47,04
Ausschüttung je Anteil	<b>0,75</b>	0,75	1,00	1,00
Tag der Ausschüttung	<b>08.07.2022</b>	02.07.2021	03.07.2020	05.07.2019
Ertragsschein-Nummer	<b>23</b>	22	21	20

# Vermögensübersicht zum 31. März 2022

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b> (ab Seite 40)				
1. Geschäftsgrundstücke		6.560.531.934,01		70,60
(davon in Fremdwährung:	439.396.262,92)			
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung		34.395.356,89		0,37
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>6.594.927.290,90</b>		<b>70,97</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	439.396.262,92)			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> (ab Seite 64)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		1.953.184.775,88		21,02
(davon in Fremdwährung:	665.857.929,81)			
2. Minderheitsbeteiligungen		175.011.109,98		1,88
(davon in Fremdwährung:	110.904.834,36)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.128.195.885,86</b>		<b>22,90</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	776.762.764,17)			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b> (Seite 88)				
1. Bankguthaben		981.837.792,67		10,57
(davon in Fremdwährung:	75.104.500,60)			
2. Wertpapiere		100.059.500,00		1,08
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>1.081.897.292,67</b>		<b>11,64</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	75.104.500,60)			
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b> (Seite 89)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		69.727.876,50		0,75
(davon in Fremdwährung:	7.091.681,43)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		739.310.733,28		7,96
(davon in Fremdwährung:	280.360.733,28)			
3. Zinsansprüche		6.438,35		0,00
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		94.164.794,68		1,01
(davon in Fremdwährung:	3.176.361,01)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		22.321.008,69		0,24
(davon in Fremdwährung:	15.437.894,32)			
5. Andere		93.077.463,09		1,00
(davon in Fremdwährung:	2.022.850,91)			
<b>Zwischensumme</b>		<b>1.018.608.314,59</b>		<b>10,96</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	308.089.520,95)			
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b>		<b>10.823.628.784,02</b>		<b>116,48</b>

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b> (Seite 89)				
1. Krediten		1.156.257.774,27		12,44
(davon in Fremdwährung:	168.687.774,27)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		26.068.123,43		0,28
(davon in Fremdwährung:	2.655.171,41)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		85.280.706,58		0,92
(davon in Fremdwährung:	6.861.412,17)			
4. anderen Gründen		34.854.677,28		0,38
(davon in Fremdwährung:	4.465.176,01)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>1.302.461.281,56</b>	<b>14,02</b>
(insgesamt in Fremdwährung:	182.669.533,86)			
<b>II. Rückstellungen</b> (Seite 89)			<b>228.866.914,48</b>	<b>2,46</b>
(davon in Fremdwährung:	16.257.649,31)			
<b>Summe der Schulden</b>			<b>1.531.328.196,04</b>	<b>16,48</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>9.292.300.587,98</b>	<b>100,00</b>

<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>	<b>194.783.389</b>
<b>Anteilwert (EUR)</b>	<b>47,70</b>

#### Devisenkurse:

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,84772	GBP
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	24,40300	CZK
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,63965	PLN
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	9,61330	NOK
Schweizer Franken (CHF)	1 EUR =	1,03285	CHF

# Erläuterungen zur Vermögensübersicht

## Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 6.594,9 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 77 Objekte. Davon entfallen fünf Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden fünf Immobilien erworben und drei Immobilien in eine Immobilien-Gesellschaft eingebracht. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 86) entnommen werden.

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

Die weitere Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den einzelnen Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 40) entnommen werden.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 2.128,2 Mio. EUR.

Die Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Zusätzliche Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 64) entnommen werden.

## Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 981,8 Mio. EUR. Sie sind unter anderem als Termingelder angelegt.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 100,1 Mio. EUR (Kurswert).

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 464,6 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 146,1 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 185,0 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 493,2 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 14,9 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 81,7 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 26,1 Mio. EUR.

## Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 17,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 5,6 Mio. EUR, und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 51,9 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 1,5 Mio. EUR. Vorauszahlungen der Mieter sind in der Position *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* erfasst.

Die Position *Forderungen an Immobilien-Gesellschaften* beinhaltet Euro-Darlehen an die Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 459,0 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 280,4 Mio. EUR.

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

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 94,2 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 22,3 Mio. EUR entfallen 18,6 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 56,7 Mio. EUR, die Abgrenzung einer latenten Steuer in Höhe von 13,3 Mio. EUR, Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 11,0 Mio. EUR, Forderungen aus anrechenbarer Quellensteuer in Höhe von 2,6 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3,9 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,7 Mio. EUR, und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 2,1 Mio. EUR.

## Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den Niederlanden, Deutschland, Spanien, Belgien, Frankreich, Polen und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 924,4 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 23,4 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 2,7 Mio. EUR.



Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 15,3 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 16,6 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 51,0 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 1,8 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 2,1 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 8,7 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 1,4 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 0,6 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 17,5 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

### **Rückstellungen**

*Rückstellungen* wurden unter anderem in Höhe von 33,2 Mio. EUR für Instandhaltungen, 25,3 Mio. EUR für Ertragsteuer und 166,5 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 113,6 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 52,8 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

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

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 8.677,4 Mio. EUR per 31. März 2021 auf 9.292,3 Mio. EUR per 31. März 2022. Im gleichen Zeitraum wurden 14.464.839 Anteile ausgegeben und 2.759.613 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 554,6 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 194.783.389 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 47,70 EUR.



Tychy, Turynska 80

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Belgien</b>											
1	2000 Antwerpen Meir 58	–	G	F	Ha: 73%; L: 23%; W: 4%; Kfz: 1%	Dez. 18	1897/1994	1.941	6.030	733	K/La/Pa/R
2	1210 Brüssel Avenue de l'Astronomie 23-27/ Rue Potagère	–	G	F	B/P: 88%; L: 6%; Kfz: 6%	Dez. 03	1962/1999	2.950	8.502	0	K/Pa
3	1060 Brüssel, Place Victor Horta <sup>12)</sup>	–	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
<b>Deutschland</b>											
5	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ Litfaß-Platz 1-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Hackesches Quartier“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 14%; L: 1%; Kfz: 5%	Apr. 14	2011	9.577	33.165	0	K/Pa/R
6	13355 Berlin Max-Urich-Straße 3/ Ackerstraße 78	–	G	F	B/P: 95%; L: 1%; S: 3%; Kfz: 1%	Aug. 21	2021	3.804	13.474	0	F/K/Pa
7	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 2%; W: 5%; Kfz: 4%	Okt. 97	2000	3.101	8.745	963	Pa
8	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	–	G	F	H: 100%	Jun. 04	1914-1915/ 1928-1930/ 2002-2004 <sup>13)</sup>	4.314	14.850	0	F/K/La/Pa
9	44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	–	G	F	B/P: 6%; L: 94%	Nov. 17	2017	86.000	40.392	0	K/Pa
10	53175 Bonn Alemannenstraße 1	–	G	F	B/P: 71%; Ha: 7%; L: 18%; Kfz: 4%	Nov. 96	1998	1.102	2.021	0	K/Pa
11	53175 Bonn Godesberger Allee 78/88	–	G	F	B/P: 88%; L: 2%; Kfz: 10%	Jan. 90	1989, 1993	1.574	1.636	0	Pa
12	53175 Bonn Gotenstraße 161	–	G	F	B/P: 85%; L: 10%; Kfz: 6%	Jul. 92	1995	790	910	0	K/La/Pa
13	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	–	G	F	B/P: 13%; L: 87%	Jul. 12	2011	59.880	28.308	0	La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			61.815.000,00 (0,67)
				47,0	2.648.589,00	61.830.000,00
				47,0	1.615.174,00	61.800.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			14.195.000,00 (0,15)
				31,2	990.063,00	13.860.000,00
				31,2	1.127.292,00	14.530.000,00
-	-	-	-	-	-	1.635.000,00 (0,02)
						1.730.000,00
						1.540.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			48.075.000,00 (0,52)
				45,2	2.800.956,00	45.900.000,00
				45,2	2.800.956,00	50.250.000,00
55,6 (42,6)	68,6	1,8	4.370.526			205.000.000,00 (2,21)
				59,0	9.517.080,00	205.000.000,00
				59,0	10.044.792,00	205.000.000,00
0,2	0,0	7,6	2.723.195			116.930.000,00 (1,26)
				68,7	4.237.632,00	117.120.000,00
				68,7	4.227.072,00	116.740.000,00
5,0	30,7	2,5	1.990.703			49.490.000,00 (0,53)
				48,8	2.398.128,00	50.280.000,00
				48,8	2.398.128,00	48.700.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			47.320.000,00 (0,51)
				42,2	2.835.000,00	47.640.000,00
				42,2	3.000.000,00	47.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			46.235.000,00 (0,50)
				35,8	2.356.104,00	45.880.000,00
				35,8	2.396.040,00	46.590.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.690.000,00 (0,05)
				46,8	249.588,00	4.740.000,00
				46,8	255.516,00	4.640.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.980.000,00 (0,05)
				37,0	267.408,00	4.960.000,00
				37,0	265.032,00	5.000.000,00
0,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			2.370.000,00 (0,03)
				43,8	130.488,00	2.360.000,00
				43,8	130.488,00	2.380.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			36.080.000,00 (0,39)
				29,4	2.227.032,00	34.800.000,00
				29,4	2.184.972,00	37.360.000,00



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

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

### Belgien

1	2000 Antwerpen Meir 58	–	–	59,9	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 <sup>12)</sup>	–	–	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	13355 Berlin Max-Urich-Straße 3/ Ackerstraße 78	–	–	25,7	30.000.000,00	–	–
7	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	–	–	0,0	0,00	–	–
8	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–
9	44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	–	–	26,8	12.400.000,00	–	–
10	53175 Bonn Alemannenstraße 1	–	–	0,0	0,00	–	–
11	53175 Bonn Godesberger Allee 78/88	–	–	0,0	0,00	–	–
12	53175 Bonn Gotenstraße 161	–	–	0,0	0,00	–	–
13	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
8.336.887,47 (= 11,7)	7.154.449,52	1.182.437,95	833.688,74	5.557.924,98 (0,06)	6,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
12.322.714,61 (= 8,2)	9.160.102,75	3.162.611,86	1.232.273,67	2.464.547,36 (0,03)	2,0	EUR
8.878.429,56 (= 7,4)	7.323.736,80	1.554.692,76	590.323,16	8.288.106,40 (0,09)	9,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.585.249,95 (= 8,0)	2.977.723,68	607.526,27	353.938,73	2.044.613,73 (0,02)	5,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
1.696.429,47 (= 5,7)	1.096.197,00	600.232,47	176.711,48	44.177,87 (0,00)	0,3	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
14	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32/ Lise-Meitner-Straße 1-5	–	G	F	B/P: 66%; L: 28%; Kfz: 5%	Aug. 01	2002	23.626	21.672	0	La/Pa
15	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosen- straße 30, 36/Maternistraße 15 „World Trade Center Dresden“	–	G	F	B/P: 56%; Ha: 15%; H: 14%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 10%	Sep. 17	1996	21.673	73.476	0	Pa
16	40219 Düsseldorf Ernst-Gnoß-Straße 25 „Rhein-Carré“	–	G	F	B/P: 85%; L: 2%; Kfz: 13%	Nov. 96	1998	4.326	11.405	0	F/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	43.445	0	F/K/La/Pa
18	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	–	G	F	B/P: 85%; L: 4%; Kfz: 11%	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 „Silvers“	–	G	F	B/P: 84%; L: 1%; Kfz: 14%	Jun. 00	1995/ 2016	18.538	20.272	0	F/K/Pa
21	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
22	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56	–	G (E)	F	B/P: 91%; L: 2%; Kfz: 7%	Okt. 01	2001	6.323	18.115	0	F/K/Pa
23	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 2%; L: 3%; Kfz: 7%	Okt. 95	1992	1.486	5.399	0	F/K/La/Pa
24	60486 Frankfurt am Main Solmsstraße 83 „Scala West“	–	G	F	B/P: 89%; L: 1%; Kfz: 10%	Feb. 00	2001	6.489	21.191	0	K/Pa
25	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 6%; L: 1%; S: 3%; Kfz: 8%	Mai 00	2001/ 2013	6.369	21.674	0	F/Pa
26	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ <sup>15)</sup>	–	G (E)	F	H: 100%	Okt. 02 <sup>15)</sup>	1996	5.025	34.775	0	K/Pa
27	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ <sup>16)</sup>	–	G (E)	F	B/P: 83%; Kfz: 17%	Apr. 03 <sup>16)</sup>	1998	5.025	19.784	0	F/K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,1	6,6	2,9	2.225.001			32.380.000,00 (0,35)
				40,3	2.177.700,00	31.800.000,00
				40,3	2.289.636,00	32.960.000,00
1,1	6,0	4,0	8.710.474			155.080.000,00 (1,67)
				44,0	9.338.328,00	153.260.000,00
				44,0	9.440.940,00	156.900.000,00
0,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			47.480.000,00 (0,51)
				46,5	2.355.672,00	47.520.000,00
				46,5	2.357.208,00	47.440.000,00
3,9	9,2	3,4	11.246.984			253.130.000,00 (2,72)
				53,3	11.436.744,00	250.120.000,00
				53,3	11.939.052,00	256.140.000,00
3,0	2,8	7,8	1.662.149			56.260.000,00 (0,61)
				48,1	3.365.196,00	56.570.000,00
				48,1	3.110.976,00	55.950.000,00
5,3	0,8	3,2	2.813.465			72.265.000,00 (0,78)
				40,7	3.210.996,00	72.020.000,00
				40,7	3.192.756,00	72.510.000,00
1,0	4,5	4,6	4.062.148			112.930.000,00 (1,22)
				52,9	4.886.052,00	113.640.000,00
				52,9	4.832.064,00	112.220.000,00
10,2	0,4	2,8	2.804.443			41.835.000,00 (0,45)
				40,5	2.732.952,00	42.870.000,00
				40,5	2.725.500,00	40.800.000,00
3,5	6,4	3,3	3.357.068			55.620.000,00 (0,60)
				49,0	3.353.232,00	54.700.000,00
				39,0	3.699.840,00	56.540.000,00
0,4	3,0	11,7	1.220.026			26.725.000,00 (0,29)
				44,9	1.190.148,00	25.900.000,00
				44,9	1.292.460,00	27.550.000,00
3,4	10,9	2,3	4.234.336			85.610.000,00 (0,92)
				49,4	4.349.028,00	86.300.000,00
				39,4	4.340.004,00	84.920.000,00
12,5	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			114.120.000,00 (1,23)
				49,3	5.784.384,00	112.800.000,00
				39,3	6.076.128,00	115.440.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			121.315.000,00 (1,31)
				34,8	7.800.000,00	117.900.000,00
				44,8	8.308.896,00	124.730.000,00
93,1 (78,6)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			47.575.000,00 (0,51)
				45,9	4.211.004,00	47.400.000,00
				35,9	4.554.384,00	47.750.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
14	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32/ Lise-Meitner-Straße 1-5	-	-	0,0	0,00	-	-
15	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosen- straße 30, 36/Maternistraße 15 „World Trade Center Dresden“	-	-	27,1	42.000.000,00	-	-
16	40219 Düsseldorf Ernst-Gnoß-Straße 25 „Rhein-Carré“	-	-	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 „Silvers“	-	-	0,0	0,00	-	-
21	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23	-	-	0,0	0,00	-	-
22	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56	-	-	0,0	0,00	-	-
23	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	-	-	0,0	0,00	-	-
24	60486 Frankfurt am Main Solmsstraße 83 „Scala West“	-	-	0,0	0,00	-	-
25	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	-	-	0,0	0,00	-	-
26	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ <sup>15)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
27	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ <sup>16)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-



Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
7.855.921,26 (= 5,0)	5.639.948,70	2.215.972,56	785.972,18	4.350.189,07 (0,05)	5,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
7.468,58 <sup>14)</sup> (= 9,2)	6.601,83	866,75	760,33	3.041,31 (0,00)	4,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
330.809,46 (= 0,3)	229.672,00	101.137,46	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR
234.747,15 (= 0,3)	175.052,11	59.695,04	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
28	79098 Freiburg Konrad-Adenauer-Platz 2 „Novotel Freiburg Am Konzerthaus“	–	G	F	H: 100%	Aug. 08	1994	3.888	11.103	0	K/Pa
29	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	–
30	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „CR16“ <sup>17)</sup>	–	G	F	B/P: 80%; L: 1%; W: 10%; Kfz: 9%	Jun. 07 <sup>17)</sup>	2009	6.474	23.017	3.317	K/Pa
31	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82 „h82“	–	G	F	B/P: 89%; L: 2%; Kfz: 8%	Mai 05	2006	2.285	10.594	0	F/Pa
32	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	–	G	F	H: 95%; Kfz: 5%	Jun. 05	2002	1.210	7.252	0	K/La/Pa
33	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	–	G (E)	F	H: 100%	Mai 16	2012	1.136	10.939	0	K/La/Pa
34	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	–	G	F	B/P: 4%; Ha: 84%; L: 2%; S: 10%	Okt. 15	1977/ 1995	65.680	71.110	0	F/K/La/Pa/R
35	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
36	50678 Köln Im Zollhafen 18 „Kranhaus Mitte“	–	G	F	B/P: 95%; Ha: 4%; L: 1%	Feb. 22	2008	760	17.116	0	K/La/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: 10%; Kfz: 5%	Mai 14	2007	10.136	21.729	0	Pa
39	80339 München Landsberger Straße 84-90	–	G	F	B/P: 94%; L: 2%; Kfz: 4%	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) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.375.000,00
						(0,41)
				32,0	2.067.000,00	38.200.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.550.000,00
				32,0	2.478.120,00	38.550.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			39.740.000,00
						(0,43)
				37,5	1.686.264,00	39.520.000,00
5,5	13,2	2,3	6.116.539			39.960.000,00
				57,1	6.278.976,00	143.385.000,00
0,0	31,6	3,0	1.677.480			(1,54)
						144.180.000,00
				57,1	6.275.916,00	142.590.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			34.395.000,00
						(0,37)
				54,3	1.758.300,00	33.860.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			34.930.000,00
				54,3	1.898.172,00	34.930.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			23.310.000,00
						(0,25)
				39,9	1.432.812,00	23.090.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			23.530.000,00
				39,9	1.432.812,00	23.530.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			52.700.000,00
						(0,57)
				52,5	2.778.636,00	54.280.000,00
3,4	9,4	3,8	11.192.921			51.120.000,00
				52,5	2.704.680,00	51.120.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			183.225.000,00
						(1,97)
				43,3	12.171.660,00	180.710.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			185.740.000,00
				43,8	12.647.520,00	185.740.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			23.815.000,00
						(0,26)
				34,5	1.359.360,00	23.600.000,00
0,2	1,8	5,9	382.166			24.030.000,00
				34,5	1.304.892,00	24.030.000,00
0,2	1,8	5,9	382.166			149.500.000,00
						(1,61)
				57,0	4.941.408,00	146.900.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			147.390.000,00
				57,0	4.776.240,00	147.390.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			72.700.000,00
						(0,78)
				50,4	4.403.748,00	73.590.000,00
0,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			71.810.000,00
				50,4	4.403.748,00	71.810.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			102.780.000,00
						(1,11)
				55,0	4.550.268,00	102.260.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			103.300.000,00
				55,0	4.541.280,00	103.300.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			139.055.000,00
						(1,50)
				58,3	5.932.908,00	137.110.000,00
6,1	13,0	3,9	3.650.318			141.000.000,00
				58,3	5.952.708,00	141.000.000,00
1,8	7,9	4,7	2.633.777			78.205.000,00
						(0,84)
				51,3	3.835.968,00	78.410.000,00
1,8	7,9	4,7	2.633.777			78.000.000,00
				51,3	3.771.144,00	78.000.000,00
1,8	7,9	4,7	2.633.777			59.840.000,00
						(0,64)
				42,0	3.167.412,00	59.180.000,00
1,8	7,9	4,7	2.633.777			60.500.000,00
				42,0	3.200.916,00	60.500.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
28	79098 Freiburg Konrad-Adenauer-Platz 2 „Novotel Freiburg Am Konzerthaus“	-	-	0,0	0,00	-	-
29	48268 Greven Otto-Lilienthal-Straße 34 „Logistik-Center Greven“	-	-	36,9	14.645.000,00	-	-
30	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „CR16“ <sup>17)</sup>	-	-	0,0	0,00	-	-
31	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82	-	-	0,0	0,00	-	-
32	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
33	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	-	-	0,0	0,00	-	-
34	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	-	-	0,0	0,00	-	-
35	66424 Homburg Am Zunderbaum 20 „DSV Portfolio, Homburg“	-	-	28,1	6.700.000,00	-	-
36	50678 Köln Im Zollhafen 18 „Kranhaus Mitte“	-	-	34,4	51.500.000,00	-	-
37	50668 Köln Marzellenstraße 13-19 „Hilton-Hotel“	-	-	0,0	0,00	-	-
38	80636 München Erika-Mann-Straße 60-68 „Battello“	-	-	38,9	40.000.000,00	-	-
39	80339 München Landsberger Straße 84-90	-	-	43,1	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) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
3.288.932,75 (= 7,9)	2.756.193,50	532.739,25	328.900,70	2.548.980,43 (0,03)	7,8	EUR
187.154,00 (= 0,2)	187.154,00	0,00	18.872,66	36.172,62 (0,00)	1,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.123.299,07 (= 5,9)	2.467.578,07	655.721,00	317.810,79	1.297.727,36 (0,01)	4,1	EUR
16.909.578,45 (= 7,9)	13.946.281,07	2.963.297,38	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR
1.898.903,33 (= 7,8)	1.609.297,74	289.605,59	191.297,20	1.052.134,59 (0,01)	5,5	EUR
11.573.060,91 (= 7,7)	9.877.954,48	1.695.106,43	29.559,24	11.543.501,67 (0,12)	9,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.437.071,80 (= 4,9)	2.571.880,70	865.191,10	343.742,93	716.131,11 (0,01)	2,1	EUR
4.305.262,37 (= 4,7)	3.285.743,66	1.019.518,71	431.394,63	826.839,71 (0,01)	1,9	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR



# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
42	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	–	G	F	B/P: 93%; L: 1%; 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: 82%; L: 6%; Kfz: 11%	Dez. 01	2000	24.203	30.873	0	La/Pa
44	49074 Osnabrück Große Straße/ Kleine Hamkenstraße „Kamp Promenade“	–	G	F	B/P: 10%; Ha: 78%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 11%	Jan. 05	2004	7.885	15.541	0	K/Pa
45	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	–	G	F	B/P: 6%; Ha: 82%; L: 6%; Kfz: 5%	Nov. 10	2014	1.581	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
<b>Frankreich</b>											
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 <sup>18)</sup>	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: 4%; 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 9, Avenue Percier/ 26, Rue de la Baume	–	G	F	B/P: 98%; L: 1%	Feb. 21	1929/ 2019	1.282	6.106		F/K/Pa
52	75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier „Metropolitan“ <sup>19)</sup>	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 3%; L: 2%; S: 5%; Kfz: 8%	Jun. 18	1956, 2002, 2016/2017	6.967	21.719	0	K/La/Pa
53	75008 Paris 14-16, Boulevard Maiesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 3%; L: 1%; Kfz: 4%	Nov. 00	ca. 1900/ 1989/ 2019	1.683	8.786	0	F/K/La/Pa
54	75013 Paris 19-21, Boulevard Vincent Auriol/ 12-20, Rue Fernand Braudel/ 18-20, Rue Georges Balanchine	–	G	F	B/P: 95%; L: 2%; Kfz: 3%	Sep. 08 <sup>20)</sup>	2001	1.006	6.828	0	K/Pa
55	75011 Paris 8-10, Place de la République/ 50, 60, 61, 63, 65, Rue de Malte/ 16, Rue du Faubourg du Temple „Îlot République“	–	G	F	B/P: 13%; Ha: 33%; H: 35%; S: 4%; W: 7%; Kfz: 7%	Sep. 03	1867/1980/ 1996	9.306	31.127	2.483	F/K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	25,5	1,7	1.698.024			46.110.000,00 (0,50)
				51,2	2.100.264,00	46.220.000,00
				51,2	2.031.816,00	46.000.000,00
13,4	2,8	4,1	3.332.093			64.325.000,00 (0,69)
				48,2	4.408.116,00	64.400.000,00
				38,2	4.769.604,00	64.250.000,00
1,0	0,9	4,5	3.501.897			63.640.000,00 (0,68)
				43,6	3.658.464,00	63.500.000,00
				53,6	3.655.644,00	63.780.000,00
0,0	0,0	7,0	1.526.595			28.475.000,00 (0,31)
				52,1	1.515.372,00	28.590.000,00
				62,1	1.476.708,00	28.360.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			24.260.000,00 (0,26)
				35,0	1.189.572,00	24.300.000,00
				35,0	1.192.608,00	24.220.000,00
0,7	19,7	2,6	2.132.724			42.435.000,00 (0,46)
				50,6	2.188.224,00	42.800.000,00
				50,6	2.184.972,00	42.070.000,00
0,0	0,0	2,9	5.503.704			106.135.000,00 (1,14)
				47,8	5.725.317,00	107.500.000,00
				47,8	5.365.714,00	104.770.000,00
0,5	55,7	1,4	7.645.930			142.800.000,00 (1,54)
				48,6	7.291.154,00	142.300.000,00
				48,6	7.616.545,00	143.300.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			45.430.000,00 (0,49)
				41,8	1.900.000,00	44.500.000,00
				47,0	1.900.004,00	46.360.000,00
0,8	8,5	2,2	3.699.862			140.070.000,00 (1,51)
				58,8	4.542.939,00	140.100.000,00
				54,2	4.514.824,00	140.040.000,00
0,2	0,0	5,4	0			229.845.000,00 (2,47)
				56,6	10.102.442,00	225.500.000,00
				56,6	10.004.429,00	234.190.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			156.510.000,00 (1,68)
				47,1	6.329.197,00	155.500.000,00
				57,3	6.319.456,00	157.520.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			61.955.000,00 (0,67)
				49,6	3.294.900,00	61.400.000,00
				49,6	3.167.060,00	62.510.000,00
0,3	7,1	3,8	1.788.779			197.540.000,00 (2,13)
				37,9	10.305.836,00	196.000.000,00
				37,9	11.171.470,00	199.080.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafterdarlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
41	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	-	-	0,0	0,00	-	-
42	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	-	-	0,0	0,00	-	-
43	49074 Osnabrück Große Straße/ Kleine Hamkenstraße „Kamp Promenade“	-	-	0,0	0,00	-	-
44	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	-	-	0,0	0,00	-	-
45	31224 Peine Liebigstraße 2 „DSV Portfolio, Peine“	-	-	24,3	5.900.000,00	-	-
46	70176 Stuttgart Silberbergstraße 118-122/ Leuschnerstraße 43-47 „Silberberg-Carré“	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Frankreich</b>							
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	-	-	60,1	27.300.000,00	-	-
51	75008 Paris 9, Avenue Percier/ 26, Rue de la Baume	-	-	35,7	50.000.000,00	-	-
52	75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier „Metropolitan“ <sup>19)</sup>	-	-	47,4	108.900.000,00	-	-
53	75008 Paris 14-16, Boulevard Malesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	-	-	36,4	57.000.000,00	-	-
54	75013 Paris 19-21, Boulevard Vincent Auriol/ 12-20, Rue Fernand Braudel/ 18-20, Rue Georges Balanchine	-	-	0,0	0,00	-	-
55	75011 Paris 8-10, Place de la République/ 50, 60, 61, 63, 65, Rue de Malte/ 16, Rue du Faubourg du Temple „Îlot République“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
496.614,64 (= 6,0)	350.187,42	146.427,22	321,76	0,00 (0,00)	0,0	EUR
1.364.145,43 (= 6,4)	1.107.272,87	256.872,56	137.866,69	746.777,97 (0,01)	5,5	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.477.476,67 (= 8,1)	3.882.306,82	1.595.169,85	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
4.034.977,72 (= 7,9)	3.346.781,42	688.196,30	403.497,77	2.689.985,15 (0,03)	6,7	EUR
11.971.559,92 (= 8,3)	10.283.424,00	1.688.135,92	1.176.147,04	10.599.959,59 (0,11)	8,9	EUR
8.472.408,60 (= 3,5)	4.890.204,60	3.582.204,00	823.685,12	5.360.959,63 (0,06)	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
56	75008 Paris 12, Rue d'Astorg	–	G	F	B/P: 94%; L: 1%; Kfz: 5%	Mrz. 20	1850/ 2000	1.862	3.503	0	K/La/Pa
<b>Niederlande</b>											
57	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
58	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	–	G (E)	F	H: 100%	Sep. 04	2006	10.883 <sup>21)</sup>	20.062	0	F/K/La/Pa
59	2511 BH Den Haag Grote Marktstraat 43-49	–	G	F	B/P: 39%; Ha: 61%	Sep. 21	1934/ 1980/ 2015	3.111	11.473	0	K/Pa/R
60	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage)	–	G	F	Kfz: 100%	Jun. 00	2001	5.268	– <sup>22)</sup>	0	K/Pa
61	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5	–	G	F	H: 100%	Dez. 93	1993/2019	1.410	4.129	0	F/K/Pa
62	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	–	G	B	H: 100%	Feb. 01	2001	1.135	14.531	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	14.950	0	F/K/La/Pa
64	3012 AG Rotterdam Coolingel 119-135	–	G	F	B/P: 40%; Ha: 60%	Okt. 19	2019	– <sup>23)</sup>	13.305	0	F/Pa/La
65	5928 Venlo Jan Tinbergenstraat 4-14	–	G	F	B/P: 7%; L: 90%; S: 1%; Kfz: 2%	Feb. 22	2022	202.939	148.125	0	–
<b>Österreich</b>											
66	5020 Salzburg Südtiroler Platz 12/13 „Business Center Salzburg“	–	G	F	B/P: 14%; Ha: 55%; H: 25%; Kfz: 6%	Mrz. 20	2008	10.398	19.352	0	F/K/La/Pa/R
67	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/ Hintere Zollamtstraße, „City Point“	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 3%; L: 5%; S: 3%; Kfz: 6%	Feb. 09	2003	7.637	33.624	0	F/K/La/Pa
<b>Spanien</b>											
68	08017 Barcelona Avenida Sarrià 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarrià Forum“	–	G	F	B/P: 92%; Kfz: 8%	Okt. 03	2003	2.245	13.095	0	K/La/Pa



Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
20,6	93,0	0,9	1.973.410			77.990.000,00
						(0,84)
				58,2	2.570.140,00	77.400.000,00
				58,3	2.617.610,00	78.580.000,00
0,0	0,0	2,8	11.101.794			221.850.000,00
						(2,39)
				56,9	11.452.334,00	220.590.000,00
				56,9	11.238.323,00	223.110.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			116.800.000,00
						(1,26)
				54,3	6.344.748,00	117.290.000,00
				54,3	6.292.164,00	116.310.000,00
1,2	4,4	3,1	1.458.698			60.700.000,00
						(0,65)
				59,8	3.061.504,00	61.080.000,00
				59,8	3.032.098,00	60.320.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			15.610.000,00
						(0,17)
				49,5	973.512,00	15.480.000,00
				49,5	973.512,00	15.740.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			16.885.000,00
						(0,18)
				67,2	950.000,00	16.760.000,00
				67,2	950.000,00	17.010.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			34.395.356,89
						(0,37)
				70,0	2.800.000,00	36.720.000,00
				70,0	2.800.000,00	37.200.000,00
0,3	0,0	10,6	3.011.620			59.255.000,00
						(0,64)
				48,7	3.295.357,00	59.020.000,00
				48,7	3.251.023,00	59.490.000,00
5,9	0,0	5,9	3.157.242			56.980.000,00
						(0,61)
				47,5	2.668.159,00	58.510.000,00
				57,5	2.471.016,00	55.450.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			237.285.671,09
						(2,55)
				50,0	7.999.692,00	229.240.000,00
				50,0	7.999.680,00	228.800.000,00
0,0	1,6	11,0	3.008.313			86.590.000,00
						(0,93)
				46,1	3.863.976,00	87.480.000,00
				56,8	3.831.912,00	85.700.000,00
31,5	19,3	3,6	4.739.036			104.065.000,00
						(1,12)
				51,7	5.950.056,00	102.130.000,00
				51,7	5.972.244,00	106.000.000,00
3,3	21,2	6,0	3.778.302			77.955.000,00
						(0,84)
				51,3	3.784.200,00	76.910.000,00
				51,3	3.791.952,00	79.000.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
56	75008 Paris 12, Rue d'Astorg	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Niederlande</b>							
57	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	-	-	0,0	0,00	-	-
58	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	-	-	25,7	30.000.000,00	-	-
59	2511 BH Den Haag Grote Marktstraat 43-49	-	-	24,7	15.000.000,00	-	-
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“	-	-	0,0	0,00	-	-
63	3011 Rotterdam Blaak 6/ Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	-	-	30,4	18.000.000,00	-	-
64	3012 AG Rotterdam Coolensingel 119-135	-	-	36,9	21.000.000,00	-	-
65	5928 Venlo Jan Tinbergenstraat 4-14	-	-	29,8	70.725.000,00	-	-
<b>Österreich</b>							
66	5020 Salzburg Südtiroler Platz 12/13 „Business Center Salzburg“	-	-	0,0	0,00	-	-
67	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/ Hintere Zollamtstraße, „City Point“	-	-	0,0	0,00	-	-
<b>Spanien</b>							
68	08017 Barcelona Avenida Sarriá 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Sarria Forum“	-	-	0,0	0,00	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
7.235.610,00 (= 8,6)	6.025.610,00	1.210.000,00	709.160,91	5.766.405,38 (0,06)	7,9	EUR
8.066.247,50 (= 6,1)	6.559.725,00	1.506.522,50	807.185,99	0,00 (0,00)	0,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
6.558.354,34 (= 10,5)	4.961.705,20	1.596.649,14	381.693,56	6.176.660,78 (0,07)	9,5	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.282.850,92 (= 8,9)	3.696.204,49	1.586.646,43	530.478,03	3.006.042,16 (0,03)	5,7	EUR
5.664.565,75 (= 8,9)	3.817.740,00	1.846.825,75	552.026,44	4.285.848,21 (0,05)	7,6	EUR
3.030.856,71 (= 1,3)	50.000,00	2.980.856,71	66.368,07	2.964.488,64 (0,03)	9,8	EUR
7.042.020,85 (= 7,9)	4.115.100,00	2.926.920,85	695.396,58	5.616.563,19 (0,06)	8,0	EUR
7.267.644,50 (= 7,8)	5.022.000,00	2.245.644,50	0,00	0,00 (0,00)	0,0	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
69	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	–	G	F	B/P: 1%; Ha: 94%; L: 1%; S: 5%	Okt. 07	2007	43.692	49.594 <sup>24)</sup>	0	K/La/Pa
70	28013 Madrid Calle Preciados 18/20	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18 Jan. 20 <sup>25)</sup>	1983 <sup>26)</sup>	660	3.715	0	K/Pa/R
71	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91/ Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ <sup>27)</sup>	–	G	F	H: 100%	Aug. 07 Mrz. 16 <sup>28)</sup>	2012	259.920 <sup>29)</sup>	22.004	0	K/La/Pa
72	46004 Valencia Calle Colon 11	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18	1978	152 <sup>30)</sup>	1.790	0	K/Pa

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

### Großbritannien

73	London N1 9 AG 90 York Way „Kings Place“	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 2%; S: 1%	Apr. 12	1900/ 2008	6.148	31.525	0	K/La/Pa/R
----	--	---	---	---	----------------------------	---------	---------------	-------	--------	---	-----------

### Polen

74	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	–	G	F	B/P: 17%; L: 81%; S: 2%	Okt. 15 Apr. 17 Mrz. 19 <sup>31)</sup>	2014, 2015, 2017, 2019	114.500	55.789	0	–
75	43-109 Tychy Turynska 80	–	G (E)	F	B/P: 20%; L: 78%; S: 1%	Sep. 15 Mai. 18 <sup>32)</sup>	2006, 2007, 2008, 2009, 2012, 2021	179.717 <sup>33)</sup>	96.979	–	–
76	00-844 Warschau Grzybowska 56, 58, 60	–	G (E)	F	B/P: 73%; Ha: 20%; S: 2%; Kfz: 5%	Aug. 21	2020	13.111	30.684	0	K/La/Pa
77	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	–	G (E)	F	H: 100%	Dez. 12	2003	1.929	45.864	0	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
1,0	30,5	1,9	6.856.101			110.635.000,00 (1,19)
				45,4	7.976.943,00	114.270.000,00
				45,4	7.963.646,00	107.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			120.700.000,00 (1,30)
				36,3	4.302.600,00	121.500.000,00
				48,3	4.041.600,00	119.900.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			43.720.000,00 (0,47)
				60,2	2.700.000,00	45.740.000,00
				60,2	2.500.512,00	41.700.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			28.505.000,00 (0,31)
				41,3	1.108.896,00	29.010.000,00
				41,3	1.027.440,00	28.000.000,00
0,0	0,0	7,6	16.249.711 (= 19.088.188)			372.485.000,00 (= 439.396.262,92) (4,73)
				56,1	18.334.990,00	372.900.000,00
				56,1	18.206.497,00	372.070.000,00
0,0	0,0	2,1	11.882.417 (= 2.582.897)			137.913.596,25 (= 29.725.000,00) (0,32)
				42,3	9.727.842,80	137.194.450,50
				32,3	9.701.229,77	138.632.742,00
3,8	5,5	4,7	18.770.962 (= 4.095.103)			272.324.256,75 (= 58.695.000,00) (0,63)
				38,1	19.738.017,59	272.765.023,50
				28,1	20.852.368,73	271.883.490,00
0,0	0,0	8,0	16.611.212 (= 3.605.734)			684.417.969,75 (= 147.515.000,00) (1,59)
				68,5	33.627.459,41	669.315.909,00
				68,5	35.022.917,67	699.520.030,50
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			454.592.907,00 (= 97.980.000,00) (1,05)
				51,5	27.837.900,00	457.237.507,50
				51,5	27.975.363,55	451.948.306,50



Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
69	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	–	–	65,1	72.000.000,00	–	–
70	28013 Madrid Calle Preciados 18/20	–	–	58,0	70.000.000,00	–	–
71	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91/ Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ <sup>27)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
72	46004 Valencia Calle Colon 11	–	–	0,0	0,00	–	–

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

### Großbritannien

73	London N1 9 AG 90 York Way „Kings Place“	–	–	38,4	143.000.000,00 (= 168.687.774,27)	–	–
----	--	---	---	------	--------------------------------------	---	---

### Polen

74	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	–	–	48,8	– (= 14.500.000,00)	–	–
75	43-109 Tychy Turynska 80	–	–	52,0	– (= 30.500.000,00)	–	–
76	00-844 Warschau Grzybowska 56, 58, 60	–	–	27,1	– (= 40.000.000,00)	–	–
77	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	–	–	63,8	– (= 62.500.000,00)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
3.743.400,58 (= 2,8)	1.991.466,16	1.751.934,42	386.497,16	2.269.860,24 (0,02)	5,8	EUR
14.629,24 (= 9,9)	11.121,88	3.507,36	1.500,43	6.376,84 (0,00)	4,0	EUR
1.247.970,55 (= 3,3)	763.033,43	484.937,12	125.985,67	724.417,68 (0,01)	5,8	EUR
- (= 18.080.661,95) (= 6,3)	- (= 11.378.419,89)	- (= 6.702.242,06)	- (= 1.805.389,46)	- (= 177.216,59) (0,00)	0,0	GBP (EUR)
- (= 634.033,43) (= 2,3)	- (= 548,95)	- (= 633.484,48)	- (= 55.464,38)	- (= 301.593,05) (0,00)	3,6	PLN (EUR)
- (= 1.433.120,39) (= 2,2)	- (= 3.840,79)	- (= 1.429.279,60)	- (= 142.428,92)	- (= 515.049,71) (0,01)	3,5	PLN (EUR)
- (= 2.196.432,30) (= 1,4)	- (= 20.000,00)	- (= 2.176.432,30)	- (= 140.355,70)	- (= 2.056.076,60) (0,02)	9,3	PLN (EUR)
- (= 1.637.750,79) (= 1,6)	- (= 8.930,20)	- (= 1.628.820,59)	- (= 168.566,73)	- (= 126.425,06) (0,00)	0,7	PLN (EUR)

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>											
<b>Belgien</b>											
	<b>Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 03</b>	–	–	–	–	–
78	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 <sup>34)</sup>	–	G	F	B/P: 78%; L: 1%; Kfz: 21%	Dez. 03	2000	9.810	23.134	0	K/Pa
	<b>Silver Tower S.A. Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 20</b>	–	–	–	–	–
79	1210 Brüssel Place Saint-Lazare 2	–	G	F	B/P: 97%; L: 1%; Kfz: 2%	Nov. 20	2020	1.712	44.697	–	K/La/Pa
	<b>Blérot SCS<sup>35)</sup> Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 04</b>	–	–	–	–	–
80	1060 Brüssel Place Victor Horta „Eurostation“	–	G (E)	F	B/P: 88%; Ha: 2%; L: 5%; Kfz: 4%	Sep. 04	2004	6.630	44.990	0	K/La/Pa
<b>Deutschland</b>											
	<b>Tower 185 Beteiligungs S.à.r.l.<sup>36)</sup> 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	<b>30,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 17</b>	–	–	–	–	–
	<b>Tower 185 Immobilien GmbH &amp; Co. KG Tanusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 17</b>	–	–	–	–	–
81	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ <sup>34)</sup>	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.793	–	K/La/Pa
	<b>Tower 185 Betriebs GmbH<sup>37)</sup> Tanusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jan. 18</b>	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>38)</sup> : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Tanusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland										
	<b>WestInvest Grundbesitz Halle- Grosskugel GmbH &amp; Co. KG Grimm 6 20457 Hamburg, Deutschland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 19</b>	–	–	–	–	–
82	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

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
11,9	7,3	4,0	3.178.195			51.885.000,00
				48,4	3.739.493,00	53.630.000,00
				48,4	3.669.726,00	50.140.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,7	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			205.435.000,00
				68,6	9.867.924,00	203.600.000,00
				68,6	10.277.504,00	207.270.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,9	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			148.135.000,00
				53,9	7.750.526,00	147.650.000,00
				53,9	8.234.113,00	148.620.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,8	12,1	6,5	30.504.809			775.880.000,00
				49,6	31.558.163,97	762.800.000,00
				49,6	32.878.368,00	788.960.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			44.955.000,00
				37,7	1.921.056,00	44.390.000,00
				37,1	1.921.056,00	45.520.000,00

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

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

#### Belgien

	<b>Rubens 2000 SCS</b> <b>Avenue Louise 523</b> <b>1050 Brüssel, Belgien</b>	–	<b>8.465.564</b>	–	–	<b>24.450.000,00</b>	<b>43.239.954,47</b> <b>(0,47)</b>
--	--	---	------------------	---	---	----------------------	---------------------------------------

78	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 <sup>34)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
----	--	---	---	-----	------	---	---

	<b>Silver Tower S.A.</b> <b>Avenue Marnix 23</b> <b>1000 Brüssel, Belgien</b>	<b>87.451.964</b>	<b>78.119.000</b>	–	–	<b>50.000.000,00</b>	<b>161.711.023,81</b> <b>(1,74)</b>
--	---	-------------------	-------------------	---	---	----------------------	--

79	1210 Brüssel Place Saint-Lazare 2	–	–	0,0	0,00	–	–
----	--------------------------------------	---	---	-----	------	---	---

	<b>Blérot SCS<sup>35)</sup></b> <b>Avenue Louise 523</b> <b>1050 Brüssel, Belgien</b>	–	<b>27.224.000</b>	–	–	<b>65.000.000,00</b>	<b>119.816.905,99</b> <b>(1,29)</b>
--	---	---	-------------------	---	---	----------------------	--

80	1060 Brüssel Place Victor Horta „Eurostation“	–	–	0,0	0,00	–	–
----	---	---	---	-----	------	---	---

#### Deutschland

	<b>Tower 185</b> <b>Beteiligungs S.à.r.l.<sup>36)</sup></b> <b>6, rue Lou Hemmer</b> <b>1748 Luxemburg-Findel</b> <b>Luxemburg</b>	<b>30.000</b>	<b>1.101.000</b>	–	–	<b>111.000.000,00</b>	<b>64.076.275,62</b> <b>(0,69)</b>
--	--	---------------	------------------	---	---	-----------------------	---------------------------------------

	<b>Tower 185 Immobilien GmbH</b> <b>&amp; Co. KG</b> <b>Taunusanlage 1</b> <b>60329 Frankfurt am Main</b> <b>Deutschland</b>	–	<b>100.000</b>	–	–	–	–
--	--	---	----------------	---	---	---	---

81	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ <sup>34)</sup>	–	–	32,2	250.000.000,00	–	–
----	---	---	---	------	----------------	---	---

	<b>Tower 185 Betriebs GmbH<sup>37)</sup></b> <b>Taunusanlage 1</b> <b>60329 Frankfurt am Main</b> <b>Deutschland</b>	<b>7.166.954</b>	<b>25.000</b>	–	–	–	–
--	---	------------------	---------------	---	---	---	---

	Beteiligte Gesellschaft <sup>38)</sup> : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	30.000					30.000,00 (0,00)
--	--	--------	--	--	--	--	---------------------

	<b>WestInvest Grundbesitz Halle-</b> <b>Grosskugel GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Grimm 6</b> <b>20457 Hamburg, Deutschland</b>	<b>18.177.106</b>	<b>25.000</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>34.642.631,35</b> <b>(0,37)</b>
--	--	-------------------	---------------	---	---	-------------	---------------------------------------

82	06184 Großkugel Eichenallee 5 „Logistik-Center Halle-Grosskugel“	–	–	37,1	16.680.000,00	–	–
----	---	---	---	------	---------------	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
<b>3.178.008,50</b> (= 3,6)	<b>0,00</b>	<b>3.178.008,50</b>	<b>310.997,82</b>	<b>2.760.617,15</b> (0,03)	<b>8,6</b>	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
<b>0,00</b> (= -)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b> (0,00)	-	EUR
<b>0,00</b> (= 0,0)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-	EUR
54.648.406,18 (= 7,0)	45.880.550,51	8.767.855,67	5.494.679,88	31.594.409,09	5,8	EUR
<b>181.036,89</b> (= 2,5)	<b>1.595,31</b>	<b>179.441,58</b>	<b>18.730,03</b>	<b>107.697,60</b>	<b>5,8</b>	EUR
0,00 (= 0,0)	0,00	0,00	0,00	0,00 (0,00)	-	EUR
<b>726.923,63</b> (= 4,0)	<b>85.672,94</b>	<b>641.250,69</b>	<b>72.787,07</b>	<b>558.034,17</b> (0,01)	<b>7,7</b>	EUR
431.393,00 (= 0,9)	431.393,00	0,00	36.409,08	279.136,52	7,7	EUR



# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
	<b>WestInvest Grundbesitz HH GmbH &amp; Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main, Deutschland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 19</b>	–	–	–	–	–
83	20457 Hamburg Versmannstraße 2 & 4 „Campus Tower“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 6%; Kfz: 5%	Okt. 19	2018	2.850	13.328	0	F/K/La/Pa
	<b>Phoenix Kö5 GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jun. 05</b>	–	–	–	–	–
84	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	G	F	B/P: 29%; Ha: 65%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 4%	Jun. 05	2008	2.888	18.708	0	K/La/Pa
<b>Finnland</b>											
	<b>WestInvest First Kanavaranta Oy, Mannerheiminaukio 1A, 00101 Helsinki, Finnland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jun. 08</b>	–	–	–	–	–
85	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
	<b>Timanttitoimistot Ky, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Feb. 18</b>	–	–	–	–	–
	<b>Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3, PL52, 00101 Helsinki, Finnland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Feb. 18</b>	–	–	–	–	–
86	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 6%; L: 2%; S: 1%	Feb. 18	2014	4.473	15.759	0	Pa
	Beteiligte Gesellschaft <sup>39)</sup> : WIIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland					Feb. 18					
<b>Irland</b>											
	<b>WIIS Ireland ICAV 25/28, North Wall Quay 1 Dublin, Irland</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 17</b>	–	–	–	–	–
87	1 Dublin Point Village „The Gibson Hotel“	–	G	F	H: 100%	Dez. 17	2010	2.556	17.849	0	Pa/R
88	D02CK38 Dublin Grand Canal Square 1 „The Marker Hotel“	–	G (E)	F	H: 100%	Okt. 19	2013	1.673	11.367	0	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
2,8	0,1	6,8	3.276.102			87.000.000,00
				66,6	3.412.008,00	87.280.000,00
				66,6	3.425.172,00	86.720.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	20,6	4,7	6.213.531			162.300.000,00
				56,0	6.799.332,00	165.100.000,00
				56,0	7.179.528,00	159.500.000,00
-	-	-	-	-	-	-
100,0 (15,4)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			32.515.000,00
				41,2	1.958.712,00	33.130.000,00
				41,2	1.948.872,00	31.900.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,2	3,5	12,7	6.196.538			181.085.000,00
				62,1	6.250.896,00	180.000.000,00
				62,1	6.499.008,00	182.170.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			83.540.000,00
				58,2	4.200.000,00	85.200.000,00
				48,2	4.700.000,00	81.880.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			115.895.000,00
				51,2	5.235.996,00	116.700.000,00
				51,2	5.307.504,00	115.090.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
	<b>WestInvest Grundbesitz HH GmbH &amp; Co. KG, Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main, Deutschland</b>	<b>34.653.187</b>	<b>10.000</b>	–	–	<b>22.500.000,00</b>	<b>42.386.358,48 (0,46)</b>
83	20457 Hamburg Versmannstraße 2 & 4 „Campus Tower“	–	–	31,6	27.500.000,00	–	–
	<b>Phoenix Kö5 GmbH Taunusanlage 1 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	–	<b>25.000</b>	–	–	<b>52.000.000,00</b>	<b>133.032.888,55 (1,43)</b>
84	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	–	0,0	0,00	–	–
<b>Finnland</b>							
	<b>WestInvest First Kanavaranta Oy, Mannerheiminaukio 1A, 00101 Helsinki, Finnland</b>	–	<b>8.000</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>36.143.632,65 (0,39)</b>
85	00930 Helsinki Kanavaranta 1 „Kanavaranta“	–	–	0,0	0,00	–	–
	<b>Timanttitoimistot Ky, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland</b>	–	<b>43.024.637</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>121.363.723,87 (1,31)</b>
	<b>Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3, PL52, 00101 Helsinki, Finnland</b>	–	<b>2.500</b>	–	–	<b>10.000.000,00</b>	–
86	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3	–	–	32,0	58.000.000,00	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>39)</sup> : WIIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland	2.500					88.483,10 (0,00)
<b>Irland</b>							
	<b>WIIS Ireland ICAV 25/28, North Wall Quay 1 Dublin, Irland</b>	–	<b>245.612.920</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>216.576.433,48 (2,33)</b>
87	1 Dublin Point Village „The Gibson Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–
88	D02CK38 Dublin Grand Canal Square 1 „The Marker Hotel“	–	–	0,0	0,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
1.396.949,30 (= 4,0)	100.630,76	1.296.318,54	139.684,10	1.047.630,77 (0,01)	7,5	EUR
3.013.710,00 (= 3,5)	3.013.710,00	0,00	305.732,76	2.292.995,34	7,5	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.189.390,93 (= 4,4)	0,00	3.189.390,93	324.598,38	1.893.490,55 (0,02)	5,9	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 (= 140,0)	380,00	3.120,00	350,00	2.041,67 (0,00)	5,8	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	4.473.833,01	5,7	EUR
12.561.348,18 (= 10,0)	9.045.077,00	3.516.271,18	1.254.745,47	9.410.591,14	7,6	EUR

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Italien</b>											
	<b>WIIS Italy SICAF S.p.A. Galleria del Corso 1 20122 Milano, Italien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Feb. 21</b>	–	–	–	–	–
89	20123 Mailand Via Carducci 1-3 <sup>40)</sup>	–	G	F	B/P: 93%; L: 6%; Kfz: 1%	Dez. 04	1951/ 1960/ 1990/ 2018	1.864	10.271	0	K/La/Pa
90	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35 <sup>40)</sup>	–	G	F	B/P: 72%; L: 5%; S: 11%; Kfz: 12%	Jun. 03	1990	11.123	14.389	0	K/Pa
91	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison/ Via Adamello <sup>40)</sup>	–	G	F	B/P: 83%; L: 5%; S: 3%; Kfz: 9%	Mrz. 03	2003	2.554	8.995	0	K/Pa
<b>Litauen</b>											
	<b>Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 08</b>	–	–	–	–	–
92	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	G	F	Ha: 93%; L: 1%; S: 6%	Sep. 08	2007	38.352	59.203 <sup>41)</sup>	0	F/K/La/Pa
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>											
<b>Großbritannien</b>											
	<b>Rathbone Place Jersey Ltd.<sup>42)</sup> IFC 5, JE1 1ST St. Helier, Kanal-Ins.Brit</b>	<b>60,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 16</b>	–	–	–	–	–
93	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ <sup>34)</sup>	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 12%	Feb. 17	2017	9.712	24.968	0	K/Pa
	<b>Cannon Street Holdings Limited<sup>43)</sup> IFC 5, JE1 1ST St. Helier, Kanal-Ins.Brit</b>	<b>40,0%</b>	–	–	–	<b>Apr. 17</b>	–	–	–	–	–
	<b>78 Cannon Street Limited Partnership 125 London Wall London EC2Y 5AS, Großbritannien</b>	<b>100,0%<sup>44)</sup></b>	–	–	–	<b>Apr. 17</b>	–	–	–	–	–
94	London EC4N 6AP 78 Cannon Street <sup>34)</sup>	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%; L: 1%	Apr. 17	2011	6.367	37.370	–	K/La/Pa/R
Beteiligte Gesellschaft <sup>45)</sup> : 78 Cannon Street General Partner Limited, 21 Palmer Street, London SW1H 0AD, Großbritannien											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			79.850.000,00
				49,4	4.000.000,00	80.700.000,00
				46,8	4.000.000,00	79.000.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			52.075.000,00
				37,9	3.830.907,00	53.150.000,00
				37,9	3.830.907,00	51.000.000,00
22,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			14.295.000,00
				50,8	1.341.989,00	14.490.000,00
				50,8	1.211.335,00	14.100.000,00
-	-	-	-	-	-	-
1,6	9,3	3,5	13.469.732			191.160.000,00
				45,2	14.914.404,00	193.340.000,00
				45,2	15.078.156,00	188.980.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			409.585.000,00 (= 483.160.713,45)
				55,3	19.373.998,00	406.830.000,00
				55,3	19.328.743,00	412.340.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	13,6	23.110.556 (= 27.192.209)			471.265.000,00 (= 555.920.586,98)
				49,0	23.425.277,00	473.450.000,00
				49,0	23.410.142,00	469.080.000,00



Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
<b>Italien</b>							
	<b>WIIS Italy SICAF S.p.A. Galleria del Corso 1 20122 Milano, Italien</b>	–	<b>600.000</b>	–	–	<b>0,00</b>	<b>151.952.812,65 (1,64)</b>
89	20123 Mailand Via Carducci 1-3 <sup>40)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
90	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35 <sup>40)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
91	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison/ Via Adamello <sup>40)</sup>	–	–	0,0	0,00	–	–
<b>Litauen</b>							
	<b>Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen</b>	–	<b>14.890.756</b>	–	–	<b>90.000.000,00</b>	<b>143.936.488,42 (1,55)</b>
92	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	–	0,0	–	–	–
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>							
<b>Großbritannien</b>							
	<b>Rathbone Place Jersey Ltd.<sup>42)</sup> IFC 5, JE1 1ST St. Helier, Kanal-Ins.Brit</b>	<b>60 (= 68)</b>	<b>100 (= 118)</b>	–	–	<b>54.000.000,00 (= 63.700.278,39)</b>	<b>90.025.910,43 (= 106.197.695,50) (1,14)</b>
93	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ <sup>34)</sup>	–	–	51,6	211.500.000,00 (= 249.492.757,05)	–	–
	<b>Cannon Street Holdings Limited<sup>43)</sup> IFC 5, JE1 1ST St. Helier, Kanal-Ins.Brit</b>	<b>86.958.237 (= 217.481.809)</b>	<b>10 (= 12)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	<b>94.016.246,19 (= 110.904.834,37) (1,19)</b>
	<b>78 Cannon Street Limited Partnership 125 London Wall London EC2Y 5AS, Großbritannien</b>	–	<b>0 (= 0)</b>	–	–	<b>0,00 (= 0,00)</b>	–
94	London EC4N 6AP 78 Cannon Street <sup>34)</sup>	–	–	51,5	242.500.000,00 (= 286.061.435,38)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>45)</sup> : 78 Cannon Street General Partner Limited, 21 Palmer Street, London SW1H 0AD, Großbritannien						



# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Nutzfläche Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
	<b>WIIS Clarges Office Limited</b> <b>11-12 St. James's Square</b> <b>London SW1Y 4LB,</b> <b>Großbritannien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 20</b>	–	–	–	–	–
95	London W1J 8AE 6-7 Clarges Str.	–	G (E)	F	B/P: 94%; Ha: 5%	Nov. 20	2017	1.133	4.926	0	F/K/La/Pa
	<b>WIIS Clarges Retail Limited</b> <b>11-12 St. James's Square</b> <b>London SW1Y 4LB,</b> <b>Großbritannien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 20</b>	–	–	–	–	–
96	London W1J 8AE 82-83 Piccadilly Str.	–	G (E)	F	Ha: 100%	Nov. 20	2016	116	1.049	0	F/K/La/Pa
	<b>The Elisabeth House Limited</b> <b>Partnership</b> <b>11-12 St. James's Square</b> <b>London SW1Y 4LB,</b> <b>Großbritannien</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Aug. 16</b>	–	–	–	–	–
97	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/ Oxford St/George St/ Dickinson St	–	G	F	B/P: 94%; Ha: 3%; Kfz: 2%	Aug. 16	2014	2.678	26.584	0	K/Pa
	Beteiligte Gesellschaft <sup>39)</sup> : Elisabeth House General Partner Limited, 11-12 St. James's Square, London SW1Y 4LB, Großbritannien										
	<b>DSW Manchester Holding</b> <b>S.à.r.l., rue Lou Hemmer 6</b> <b>1748 Luxemburg-Findel</b> <b>Luxemburg</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Aug. 19</b>	–	–	–	–	–
	<b>DSW Manchester Property</b> <b>S.à.r.l., rue Lou Hemmer 6</b> <b>1748 Luxemburg-Findel</b> <b>Luxemburg</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Okt. 19</b>	–	–	–	–	–
98	Manchester M12TP <sup>46)</sup> 51 Ducie Street	–	G	F	H: 100%	Okt. 19	1867/ 2019	5.038	17.601	0	La/Pa
	<b>WIIS Bedford Jersey Ltd.</b> <b>50 La Colombiere</b> <b>St Helier JE2 4QB</b> <b>Kanal-Ins.Brit</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Mrz. 20</b>	–	–	–	–	–
99	Wixams MK45 3PD, Bedford Zander Ways „B&M Distribution Centre“	–	G	F	B/P: 5%; L: 93%; S: 2%	Mrz. 20	2019	261.606	232.717	0	K

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	4,7	5.211.488 (= 6.132.238)	64,7	5.551.280,00	155.235.000,00 (= 183.120.605,86)
				64,7	5.494.000,00	156.500.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	12,3	734.843 (= 864.561)	64,7	735.000,00	19.210.000,00 (= 22.660.784,22)
				54,7	735.000,00	19.400.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	9,0	7.781.382 (= 9.152.264)	62,6	8.897.686,00	157.570.000,00 (= 185.875.053,08)
				62,6	8.854.317,00	161.100.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	57,5	3.455.000,00	65.845.000,00 (= 77.673.052,42)
				48,0	3.271.900,00	66.200.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	37,5	6.971.224,00	153.525.000,00 (= 181.103.430,38)
				37,9	6.971.224,00	151.000.000,00
						156.050.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
	<b>WIIS Clarges Office Limited</b> 11-12 St. James's Square London SW1Y 4LB, Großbritannien	<b>82.619.534</b> (= 92.013.319)	<b>695.766</b> (= 820.750)	–	–	<b>0,00</b> (= 0,00)	<b>85.383.482,23</b> (= 100.721.325,71) (1,08)
95	London W1J 8AE 6-7 Clarges Str.	–	–	46,8	72.600.000,00 (= 85.641.485,40)	–	–
	<b>WIIS Clarges Retail Limited</b> 11-12 St. James's Square London SW1Y 4LB, Großbritannien	<b>1.879.901</b> (= 2.093.641)	<b>8.583.548</b> (= 10.125.452)	–	–	<b>0,00</b> (= 0,00)	<b>9.911.856,85</b> (= 11.692.371,12) (0,13)
96	London W1J 8AE 82-83 Piccadilly Str.	–	–	50,0	9.600.000,00 (= 11.324.493,94)	–	–
	<b>The Elisabeth House Limited Partnership</b> 11-12 St. James's Square London SW1Y 4LB, Großbritannien	<b>166.606.962</b> (= 193.533.918)	<b>76.763.295</b> (= 90.552.653)	–	–	<b>0,00</b> (= 0,00)	<b>87.165.946,15</b> (= 102.823.982,15) (1,11)
97	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/ Oxford St/George St/ Dickinson St	–	–	66,6	105.000.000,00 (= 123.861.652,43)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft <sup>39)</sup> : Elisabeth House General Partner Limited, 11-12 St. James's Square, London SW1Y 4LB, Großbritannien						53.468,04 (= 63.072,76) (0,00)
	<b>DSW Manchester Holding S.à.r.l., rue Lou Hemmer 6 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	– (= –)	<b>1.311.753,88</b>	–	–	–	<b>32.341.600,80</b> (0,35)
	<b>DSW Manchester Property S.à.r.l., rue Lou Hemmer 6 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg</b>	<b>26.065.273</b> (= 30.261.657)	<b>17.565.653,25</b>	–	–	<b>8.900.000,00</b> (= 10.498.749,59)	–
98	Manchester M12TP <sup>46)</sup> 51 Ducie Street	–	–	56,2	37.000.000,00 (= 43.646.487,05)	–	–
	<b>WIIS Bedford Jersey Ltd.</b> 50 La Colombiere St Helier JE2 4QB Kanal-Ins.Brit	<b>37.116.668</b> (= 42.568.209)	<b>40.346.503</b> (= 47.594.138)	–	–	<b>0,00</b> (= 0,00)	<b>80.773.854,45</b> (= 95.283.648,43) (1,03)
99	Wixams MK45 3PD, Bedford Zander Ways „B&M Distribution Centre“	–	–	50,2	77.000.000,00 (= 90.831.878,45)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 4.930.240,48) (= 5,4)	- (= 461.215,38)	- (= 4.469.025,10)	- (= 434.175,08)	- (= 4.316.948,45) (0,05)	8,6	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 580.505,16) (= 27,7)	- (= 11.323,99)	- (= 569.181,17)	- (= 50.594,48)	- (= 509.257,80) (0,01)	8,6	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 6.944.844,49) (= 3,6)	- (= 191.704,24)	- (= 6.753.140,25)	- (= 648.846,33)	- (= 3.427.001,68) (0,04)	4,4	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
						GBP (EUR)
847.227,36 (= 0,0)	0,00	847.227,36	84.722,74	621.300,06 (0,00)	7,4	EUR
2.579.592,54 (= 8,5)	80.936,08	2.498.656,46	239.249,04	2.012.261,91	7,6	EUR
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)
- (= 4.277.118,13) (= 10,0)	- (= 0,00)	- (= 4.277.118,13)	- (= 431.581,95)	- (= 3.416.690,46) (0,04)	7,9	GBP (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	GBP (EUR)

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks <sup>1)</sup>	Entwicklungsstand <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe m <sup>2</sup>	Wohnen m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>
<b>Norwegen</b>											
	<b>WIIS Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 17</b>	–	–	–	–	–
	<b>Vika Utvikling AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Nov. 17</b>	–	–	–	–	–
100	0254 Oslo Cort Adellers gate 33	–	G	F	B/P: 89%; S: 4%; Kfz: 6%	Nov. 17	2017	1.768	6.308	0	Pa
<b>Polen</b>											
	<b>Barska Sp. z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Jun. 09</b>	–	–	–	–	–
101	00-854 Warschau Al. Jana Pawla II 19 „Atrium Garden“	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 6%; Kfz: 10%	Jun. 09	2009	3.398	21.081	0	F/K/La/Pa
	<b>SPV Aida Investment Sp. z o.o.<sup>47)</sup> Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen</b>	<b>100,0%</b>	–	–	–	<b>Sep. 12</b>	–	–	–	–	–
102	00-203 Warschau ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	G (E)	F	B/P: 90%; Ha: 1%; L: 1%; Kfz: 8%	Mrz. 11	2008	4.065	30.226	0	K/Pa
<b>Schweiz</b>											
	<b>WIIS DIE Genf GmbH &amp; Co. KG<sup>49)</sup> Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main Deutschland</b>	<b>66,0%</b>	–	–	–	<b>Dez. 20</b>	–	–	–	–	–
103	1211 Genf Route des Acacias 60 <sup>34)</sup>	–	G	F	B/P: 78%; L: 7%; S: 3%; Kfz: 11%	Mrz. 21	2006	12.006	37.928	0	K/La/Pa
<b>Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)</b>											
<b>Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)</b>											



Leerstandsquote in % (durchschnittlich) <sup>5)</sup>	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % <sup>6)</sup>	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>6)</sup>	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate <sup>6)</sup>	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) <sup>8)</sup>
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung <sup>7)</sup>	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			735.130.000,00 (= 76.470.098,72)
				64,8	30.710.786,00	743.360.000,00
				64,8	29.322.276,00	726.900.000,00
-	-	-	-	-	-	-
18,6	13,2	3,2	17.348.177 (= 3.773.410)			333.683.628,00 (= 71.920.000,00)
				57,3	21.559.451,39	337.720.123,50
				57,3	22.406.280,30	329.647.132,50
-	-	-	-	-	-	-
16,1	14,4	2,2	27.949.551 (= 6.075.233)			390.844.116,00 (= 84.240.000,00)
				56,2	27.513.143,06	388.060.326,00
				56,2	31.325.710,49	393.627.906,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			594.955.000,00 (= 576.032.337,71)
				57,8	17.004.294,00	593.610.000,00
				57,8	17.004.294,00	596.300.000,00
						-
						<b>6.594.927.290,90</b> <b>(= 70,97)</b>

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung <sup>9)</sup>	Gesellschafts- kapital	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungs- wert (Anteil am Fondsver- mögen in %)
<b>Norwegen</b>							
	<b>WIIS Norway Holding AS</b> Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	<b>52.000</b> (= 5.608)	<b>5.000.000</b> (= 520.113)	–	–	<b>0,00</b> (= 0,00)	<b>499.462.481,06</b> (= 51.955.361,95) (0,56)
	<b>Vika Utvikling AS</b> Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	–	<b>6.771.000</b> (= 704.337)	–	–	<b>139.000.000,00</b> (= 14.459.134,74)	–
100	0254 Oslo Cort Adelers gate 33	–	–	27,2	200.000.000,00 (= 20.804.510,42)	–	–
<b>Polen</b>							
	<b>Barska Sp. z o.o.</b> Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	<b>10.818</b> (= 2.402)	<b>148.087.500</b> (= 31.917.817)	–	–	– (= 34.000.000,00)	<b>220.865.243,00</b> (= 47.603.858,70) (0,51)
101	00-854 Warschau Al. Jana Pawla II 19 „Atrium Garden“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	<b>SPV Aida Investment</b> Sp. z o.o. <sup>47)</sup> Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau, Polen	<b>181.950.533</b> (= 44.760.900) <sup>48)</sup>	<b>494.627.800</b> (= 106.608.861)	–	–	– (= 0,00)	<b>543.651.047,59</b> (= 117.175.012,67) (1,26)
102	00-203 Warschau ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
<b>Schweiz</b>							
	<b>WIIS DIE Genf GmbH</b> & Co. KG <sup>49)</sup> Tanusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main Deutschland	–	<b>143.835.768,05</b> (= 139.261.042,79)	–	–	<b>198.000.000,00</b> (= 191.702.570,56)	<b>82.435.509,25</b> (= 82.435.509,25) (0,89)
103	1211 Genf Route des Acacias 60 <sup>34)</sup>	–	–	33,6	200.000.000,00 (= 193.638.960,16)	–	–
	<b>Summe Beteiligungen</b> (Anteil am Fondsvermögen)				–	<b>739.310.733,28</b> (= 7,96)	<b>2.128.195.885,86</b> (= 22,90)
	<b>Summe Direktinvestments</b> (Anteil am Fondsvermögen)				<b>1.156.257.774,27</b> (= 12,44)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) <sup>10)</sup>	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäfts(halb)- jahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup>	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb <sup>11)</sup> (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
- (= 920.889,42) (= 16.752,8)	- (= 818,11)	- (= 920.071,31)	- (= 95.832,64)	- (= 535.065,60) (0,01)	5,5	NOK (EUR)
- (= 866.647,72) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 866.647,72)	- (= 87.670,38)	- (= 489.492,95) (0,00)	-	NOK (EUR)
- (= 0,00) (= -)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	-	NOK (EUR)
- (= 3.334,76) (= 120,8)	- (= 0,00)	- (= 3.334,76)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	PLN (EUR)
- (= 830.021,88) (= 0,7)	- (= 0,00)	- (= 830.021,88)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	0,0	PLN (EUR)
- (= 2.748.157,50) (= 6,1)	- (= 468.054,73)	- (= 2.280.102,77)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	0,0	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)
- (= 0,00) (= 0,0)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00)	- (= 0,00) (0,00)	-	CHF (EUR)
- (= 24.612.986,03) (= 4,4)	- (= 17.430.346,51)	- (= 7.182.639,52)	- (= 2.636.224,52)	- (= 21.976.761,50)	8,9	CHF (EUR)
				<b>22.321.008,69</b> (= 0,24)		<b>EUR</b>
				<b>94.164.794,68</b> (= 1,01)		<b>EUR</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 sechszehn Hamburg GmbH & Co. KG“ seit Juni 2007 gehaltene Immobilie wurde am 14.03.2014 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 14.03.2014 aufgelöst.
- 18) Ohne 191 m<sup>2</sup> Teileigentum (Volumeneigentum).
- 19) Die ehemals über die Immobilien-Gesellschaft „Delorme Holding SAS“ gehaltene Immobilie wurde am 17.12.2020 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 17.12.2020 aufgelöst.
- 20) Die ehemals über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Le Malraux SAS“ gehaltene Immobilie wurde am 17.11.2015 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 17.11.2015 aufgelöst.
- 21) Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Fläche von 3.751 m<sup>2</sup> (fiktives Teilgrundstück 1.074/3.116 an 10.883 m<sup>2</sup>)
- 22) 353 Tiefgaragenstellplätze
- 23) Es handelt sich hierbei um ein Teileigentum niederländischen Rechts (sog. Apartementrecht) in Verbindung mit Nutzungsrechten (Opstalrechten) an angrenzenden Gebäudeteilen. Opstalrechten werden in der Regel keine Grundstückanteile zugewiesen.
- 24) Die Gewerbefläche wird inklusive aller im Gutachten aufgeführten Außenflächen, Mallflächen oder sonstigen Flächen angegeben.
- 25) Erwerb der Immobilie „Calle Preciados 18“ am 31.01.2018. Ankauf Arrondierungsobjekt „Calle Preciados 20“ am 22.01.2020.
- 26) Fiktives Baujahr lt. Bewertungsgutachten.
- 27) 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.
- 28) Erwerb des Grundstücks im Jahr 2007. Ankauf von zwei separaten Arrondierungsgrundstücken (Abstandsflächen) am 15.03.2016.
- 29) Davon 17.891 m<sup>2</sup> Hotelgrundstück und 242.029 m<sup>2</sup> Brachfläche.
- 30) Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Fläche von 152 m<sup>2</sup> (Teileigentum 21,71 % an 700 m<sup>2</sup>)
- 31) Erwerb der Immobilie am 29.10.2015. Ankauf Erweiterungsbau am 07.04.2017 und 04.03.2019.
- 32) Ankauf eines Erweiterungsgrundstücks von 3.041 m<sup>2</sup> am 25.05.2018.
- 33) Davon 4.425 m<sup>2</sup> Erbnießbrauchrecht bis zum 04.12.2089.
- 34) Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- 35) Zusätzlich besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für den WestInvest InterSelect das unter der Fußnote 12) genannte Grundstück.
- 36) Joint Venture zwischen Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Deka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- 37) Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- 38) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 30 % im Eigentum des Fonds ist.
- 39) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 40) Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 05.07.2021 indirekt über die Immobilien-Gesellschaften „WIIIS Italy SICAF S.p.A.“ gehalten.
- 41) Ohne 13.499 m<sup>2</sup> Mallfläche
- 42) Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung).
- 43) 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.
- 44) 100%ige Tochtergesellschaft der „Cannon Street Holdings Limited“, die das Objekt hält (Doppelstöckige Beteiligung)
- 45) 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.
- 46) Übergang von Nutzen und Lasten der objekthaltenden Immobilien-Gesellschaft „DSW Manchester Property S.à.r.l.“ mit Immobilie hat am 24.10.2019 stattgefunden.
- 47) Die „Bonifaterska Development Sp. z o.o.“ wurde am 07.12.2012 liquidiert, wobei sämtliche Vermögensgegenstände (wozu auch die Immobilie „North Gate“, Warschau zählt) der Gesellschaft auf den einzigen Gesellschafter, die „SPV Aida Investment Sp. z o.o.“ übertragen worden sind.
- 48) Gründung der „SPV Aida Investment Sp. z o.o.“ ist am 17.09.2012 erfolgt. Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten inkl. der Übertragungen von der am 07.12.2012 liquidierten Gesellschaft „Bonifaterska Development Sp. z o.o.“.
- 49) Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (66 % Beteiligung) und Deka-ImmobilienEuropa (34 % Beteiligung).

**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 102.





Düsseldorf, Völklinger Str. 1, „Silvers“

# Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2022

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Verkäufer / Käufer	Beteili- gungs- quote in %	Entwick- lungs- stand <sup>2)</sup>	Erwerbs- / Verkaufs- datum
<b>I. Ankäufe<sup>1)</sup></b>				
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung</b>				
<b>Deutschland</b>				
13355 Berlin Max-Urich-Straße 3/ Ackerstraße 78	<sup>5)</sup>	–	F	Aug. 21
50678 Köln Im Zollhafen 18, „Kranhaus Mitte“	PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	–	F	Feb. 22
<b>Niederlande</b>				
2511 BH Den Haag Grote Marktstraat 43-49	<sup>5)</sup>	–	F	Sep. 21
5928 Venlo Jan Tinbergenstraat 4-14	Klaver III Development Horst B.V.	–	F	Feb. 22
<b>Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung</b>				
<b>Polen</b>				
00-844 Warschau Grzybowska 56, 58, 60	Dellia Investments– Projekt Echo	–	F	Aug. 21
<b>I. Verkäufe<sup>1)</sup></b>				
keine				

## Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf insgesamt rund 722 Mio. EUR.

Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie <sup>3)</sup>	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung <sup>3)</sup>	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/ Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/ Verkaufspreises der Immobilie) <sup>4)</sup>	Voraussichtliche Abschreibungsdauer der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
5)	–	5)	10	EUR
5)	–	5)	10	
5)	–	5)	10	
5)	–	5)	10	
691.660.493 (= 151.843.230)	–	– (= 2.196.432,30) (= 1,4)	10	EUR

#### Anmerkungen:

- <sup>1)</sup> Übersicht der im Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 in das Fondsvermögen übergegangen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.  
<sup>2)</sup> Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung  
<sup>3)</sup> Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.  
<sup>4)</sup> EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs „Nutzen/Lasten“ im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.  
<sup>5)</sup> Mit dem Verkäufer / Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.



# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Bankguthaben</b>				<b>981.837.792,67</b>	<b>10,57</b>
<b>II. Wertpapiere</b>					
<b>1. Börsengehandelte Wertpapiere</b>					
<b>Verzinsliche Wertpapiere</b>					
0,0580 % Landesbank Baden-Württemberg IHS 19/22 (DE000LB127E8)	0,00	100.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0100 % Berlin Hyp AG IHS 19/22 (DE000BHYOBR2)	0,00	0,00	100.000.000,00	100.059.500,00	1,08
<b>Wertpapiere gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>100.000.000,00</b>	<b>100.000.000,00</b>	<b>100.059.500,00</b>	<b>1,08</b>
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

### Hinweis

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

Der Anteil der *Derivatetransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 10,8 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 275 Mio. EUR.

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

# Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

## Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	7.091.681,43)	51.927.524,18 17.388.414,58	<u>69.727.876,50</u>	<u>0,75</u>
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>739.310.733,28</u>	<u>7,96</u>
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung:	0,00)		<u>6.438,35</u>	<u>0,00</u>
4. Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	2.022.850,91)	2.102.531,99 11.020.000,00 0,00	<u>93.077.463,09</u>	<u>1,00</u>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	168.687.774,27)	0,00	<u>1.156.257.774,27</u>	<u>12,44</u>
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	2.655.171,41)		<u>26.068.123,43</u>	<u>0,28</u>
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	6.861.412,17)		<u>85.280.706,58</u>	<u>0,92</u>
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	4.465.176,01)	492.271,78 500.000,00	<u>34.854.677,28</u>	<u>0,38</u>
<b>Offene Positionen</b>	<b>Kurswert Verkauf EUR</b>	<b>Kurswert EUR</b>	<b>Vorläufiges Ergebnis EUR</b>	
CHF 271,5 Mio.	261.118.389,70	263.275.298,46	-2.156.908,76	
GBP 741,5 Mio.	861.460.785,36	864.913.664,27	-3.452.878,91	
NOK 600,0 Mio.	59.139.374,26	61.645.662,33	-2.506.288,07	
PLN 281,0 Mio.	56.694.374,95	57.324.366,81	-629.991,86	
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung:	16.257.649,31)		<u>228.866.914,48</u>	<u>2,46</u>
<b>Fondsvermögen</b>			<b>9.292.300.587,98</b>	<b>100,00</b>

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang ab der Seite 102.

# Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022

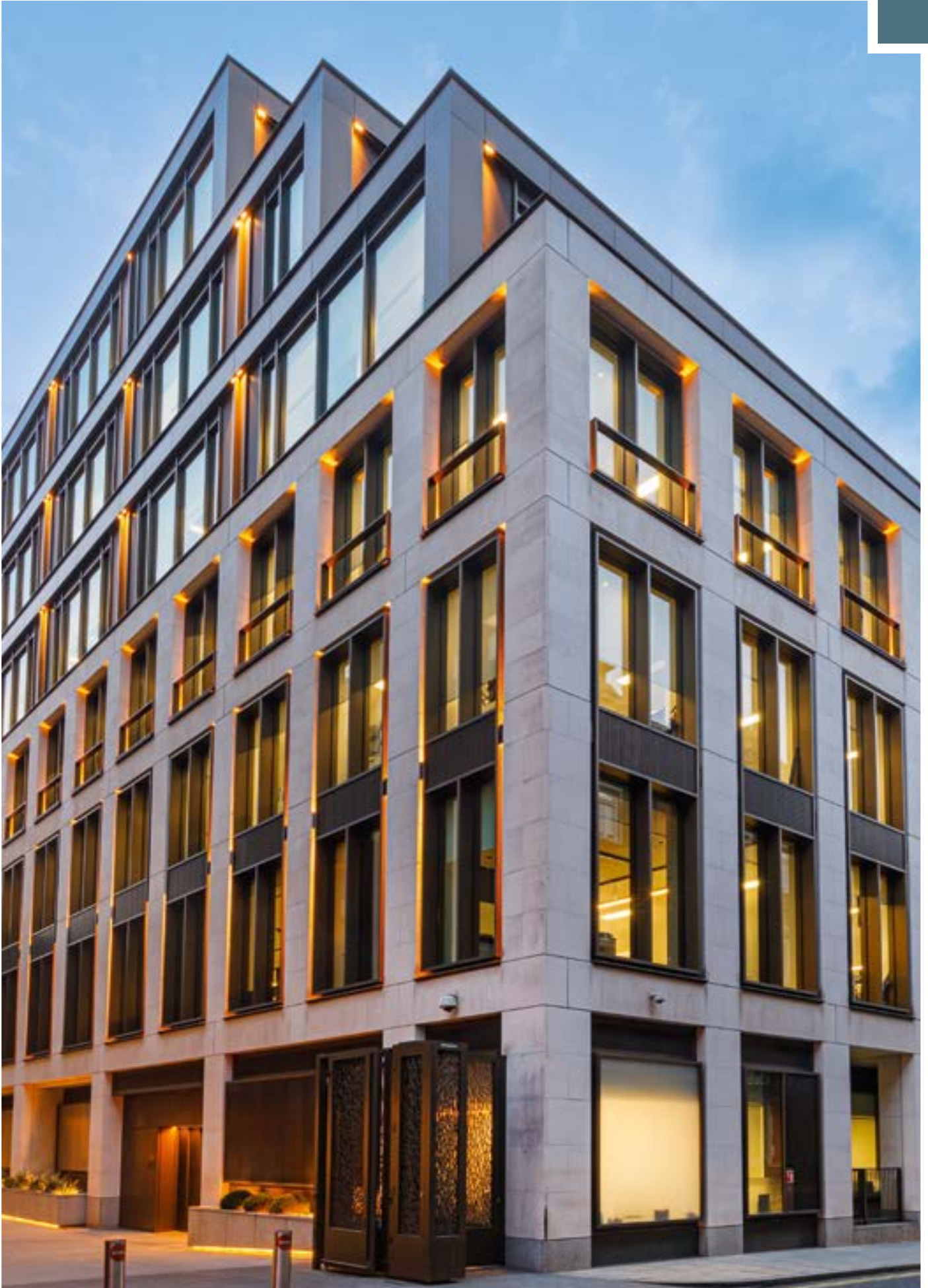
## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

---

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

		<b>Kurswert Verkauf EUR</b>	<b>Kurswert Kauf EUR</b>
CHF	313,5 Mio.	287.872.495,10	299.083.330,78
GBP	815,1 Mio.	915.989.902,01	958.548.395,63
NOK	572,0 Mio.	52.899.522,72	57.364.061,22
PLN	264,0 Mio.	57.242.453,22	56.295.980,38

---



London, 6-7 Clarges Street

# Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis 31. März 2022

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			58.465,75	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			158.541,40	
3. Sonstige Erträge			50.311.542,22	
4. Erträge aus Immobilien			275.896.383,41	
(davon in Fremdwährung:	33.736.678,09)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			30.458.846,23	
(davon in Fremdwährung:	10.303.914,00)			
<b>Summe der Erträge</b>				<b>356.883.779,01</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			90.763.069,20	
a) davon Betriebskosten		19.171.438,25		
(davon in Fremdwährung:	408.124,51)			
b) davon Instandhaltungskosten		47.089.563,79		
(davon in Fremdwährung:	7.994.925,77)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		9.471.708,44		
(davon in Fremdwährung:	352.379,07)			
d) davon sonstige Kosten		15.030.358,72		
(davon in Fremdwährung:	3.732.512,95)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			318.668,80	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Inländische Steuern			3.331.392,98	
4. Ausländische Steuern			26.077.082,30	
(davon in Fremdwährung:	5.362.328,54)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			9.544.632,18	
(davon in Fremdwährung:	3.338.009,54)			
6. Verwaltungsvergütung			72.706.981,43	
7. Verwahrstellenvergütung			4.465.815,82	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			288.217,45	
9. Sonstige Aufwendungen			7.330.125,65	
davon Kosten der externen Bewerter		1.966.964,77		
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>214.825.985,81</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>142.057.793,20</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			18.992.596,41	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Devisentermingeschäften			946.472,84	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>19.939.069,25</b>

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-1.050.677,54	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Liquiditätsanlagen			-95,00	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c) aus Devisentermingeschäften			-58.233.867,80	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>-59.284.640,34</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>				<b>-39.345.571,09</b>
<b>Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich</b>				<b>12.714.267,86</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>115.426.489,97</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			104.178.721,57	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		137.124.700,70		
(davon in Fremdwährung:	16.619.026,20)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-17.459.736,99		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-15.486.242,14		
(davon in Fremdwährung:	-2.495.473,31)			
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			56.546.483,78	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		60.355.818,47		
(davon in Fremdwährung:	27.421.675,41)			
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax		-3.809.334,69		
(davon in Fremdwährung:	-298.484,44)			
<b>Zwischensumme</b>				<b>160.725.205,35</b>
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-68.509.004,73	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-68.774.682,27		
(davon in Fremdwährung:	-6.748.229,83)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		265.677,54		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-31.278.477,23	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte		-31.278.477,23		
(davon in Fremdwährung:	-14.092.969,65)			
2.3 aus Liquiditätsanlagen			-987.159,53	
a) aus Kurswertveranderungen		-42.254,53		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-944.905,00		
<b>Zwischensumme</b>				<b>-100.774.641,49</b>
3. Wahrungskursveranderung				<b>53.916.163,96</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>113.866.727,82</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>229.293.217,79</b>

# Verwendungsrechnung zum 31. März 2022

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>245.669.531,81</b>	<b>1,26</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	130.243.041,84	0,67
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	115.426.489,97	0,59
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>99.581.990,06</b>	<b>0,51</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	3.900.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	95.681.990,06	0,49
<b>III. Gesamtausschüttung<sup>1)</sup></b>	<b>146.087.541,75</b>	<b>0,75</b>

<sup>1)</sup> Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 EStG unter Berücksichtigung der Teilfreistellung gemäß § 43a Abs. 2 Satz 1 EStG i.V.m. § 20 Abs. 3 InvStG 2018 über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete.



# Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die *Zinsen aus Wertpapieren* und *Liquiditätsanlagen* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 0,1 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 19,9 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 9,8 Mio. EUR, Erträge aus Zuschüssen für Baumaßnahmen in Höhe von 2,5 Mio. EUR sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Ertragsteuererstattungen in Höhe von 18,0 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 281,7 Mio. EUR auf 275,9 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von 30,5 Mio. EUR handelt es sich um Ausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften.

Die *Bewirtschaftungskosten* reduzierten sich im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 104,0 Mio. EUR auf 90,8 Mio. EUR. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 19,2 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 47,1 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 9,5 Mio. EUR. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 2,2 Mio. EUR, Marketingmaßnahmen in Höhe von 1,1 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,8 Mio. EUR, sonstige Verwaltungskosten in Höhe von 1,1 Mio. EUR sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 5,8 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 63,1 Mio. EUR auf 77,2 Mio. EUR.

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

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich Aufwendungen für negative Zinsen auf Liquiditätsanlagen in Höhe von 5,1 Mio. EUR und die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 2,0 Mio. EUR.

Die *realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* bilden die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten.

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

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

Die *Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne* ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien/Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen oder Kosten-erstattungen. 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 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 -57,3 Mio. EUR ist in der Position *realisierte Gewinne* in Höhe von 0,9 Mio. EUR und der Position *realisierte Verluste* in Höhe von -58,2 Mio. EUR enthalten.

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

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 146,1 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 115,4 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 130,2 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 3,9 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 95,7 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 0,75 EUR pro Anteil bei einem Anteilenumlauf von 194.783.389 Anteilen.

# Die Berücksichtigung ökologischer Merkmale im WestInvest InterSelect

Nachhaltigkeit ist bereits seit vielen Jahren ein wichtiger Faktor für Investitionen des WestInvest InterSelect. Dieser Weg wurde konsequent weiter gegangen, so dass der WestInvest InterSelect zum 15.01.2022 neue ökologische Merkmale in den Investitionsprozess aufnehmen konnte, um damit einen größeren Fokus auf die Einhaltung der Klimaziele der EU legen zu können. Somit soll in zukünftigen Investitionsentscheidungen auch deren Wirkung auf die Entwicklungen beim Klimawandel berücksichtigt werden.

Der Fonds wird die Berichterstattung um ökologische Merkmale sowie um die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen erweitern und als festen Bestandteil in die Entwicklungsdokumentation des Sondervermögens aufnehmen und sukzessive ausbauen.

## Finanzprodukte, die ökologische Merkmale bewerben

Neben der Berücksichtigung von relevanten Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungs-Verordnung“) in den Investitionsentscheidungsprozessen, bewirbt dieses Sondervermögen ökologische Merkmale (nachhaltigkeitsbezogene Kriterien) gemäß Artikel 8.

Die Transparenzangaben zur Erfüllung dieser ökologischen Merkmale, sowie gegebenenfalls zur Vereinbarung dieser Merkmale mit einem Index, der als Referenzwert dient, sowie der Methodik zur Bewertung, Messung und Überwachung der zu Grunde liegenden Vermögenswerte, wurden zum Stichtag 15.01.2022 in den vorvertraglichen Informationen sowie auf der relevanten Produktwebsite unter [www.deka.de](http://www.deka.de) veröffentlicht.

Die nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien wurden im Rahmen der Investitionsentscheidungen zugrunde gelegt und das Portfoliomanagement entsprechend ausgerichtet. Die Auswahl der Vermögensgegenstände erfolgt überwiegend im Einklang mit den beworbenen ökologischen Kriterien nach der Offenlegungsverordnung sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen Effekte der Investitionsentscheidungen auf die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen.

Die entsprechenden Ausweise, wie diese Nachhaltigkeitsmerkmale erfüllt werden, unterliegen gemäß Artikel 11, Abs. 4 der Offenlegungs-Verordnung der Ausarbeitung und Umsetzung entsprechender technischer Regulierungsstandards, in denen die Einzelheiten zu Inhalt und Darstellung festgelegt werden. Diese technischen Regulierungsstandards kommen entsprechend ab dem Anwendungszeitpunkt zum Einsatz. Derzeit können die vom Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale den vorvertraglichen Informationen sowie der relevanten Produktwebsite unter [www.deka.de](http://www.deka.de) entnommen werden.

## Die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Immobilienenergieverbrauchs

Zunehmende CO<sub>2</sub>-Emissionen sind nach aktuellem Stand der Forschung ein wesentlicher Faktor für das Fortschreiten des Klimawandels. Durch die sich immer stärker ändernden klimatischen Bedingungen ändern sich auch die Risiken für Immobilien. Um diesem Effekt entgegenzusteuern, empfiehlt es sich Maßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.

Ziel ist es, durch aktive Steuerung den Energieverbrauch und somit die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern. Zur Orientierung inwiefern sich die aktuellen Verbräuche und Emissionen innerhalb der Zielrichtung des Pariser Klimaabkommens befinden, benötigt es einen Vergleichsmaßstab. Für den WestInvest InterSelect wurde zum Abgleich das Ergebnis eines Forschungsprojektes mehrerer Universitäten gewählt, der „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM). Dieser Pfad leitet die Anforderungen des Pariser Klimaabkommens auf die Immobilienwirtschaft für viele Länder her. Über dieses wissenschaftsgestützte Tool werden für verschiedene Immobilienarten (Nutzungsarten, Standorte) Empfehlungen gegeben, wieviel Energieverbrauch oder Kohlendioxid zu welchem Zeitpunkt maximal noch ausgestoßen werden darf, um gemäß dem Übereinkommen von Paris die globale Erwärmung auf unter 2 °C bzw. 1,5 °C zu begrenzen. Die CRREM-Zielpfade werden vom Forschungsprojekt laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt.

Ein erster Schritt zu einer zielgerichteten Reduktion ist die Transparenz über die Emissionen, basierend auf einer validen Datenbasis. Bei Bestandsimmobilien vorhandene CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen durch die Verbrennung von fossilen Brennstoffen, wie Gas, aber auch durch den Verbrauch von Strom. Der hinzugekaufte Strom wird grundsätzlich sowohl aus fossilen Brennstoffen als auch aus regenerativen Energien erzeugt. Somit ist es erforderlich in einem ersten Schritt alle Verbräuche der Immobilien zu erfassen. Anschließend werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen über Umrechnungsfaktoren aus den Energieverbräuchen berechnet. Aufgrund der unterschiedlichen Ablesezeitpunkte in den Immobilien, erfolgt die Erfassung der Energieverbräuche naturgemäß mit einem zeitlichen Versatz. Vor diesem Hintergrund werden die Verbrauchs- und Emissionsdaten bereits seit einigen Jahren systematisch gesammelt und für das vorangegangene Jahr zusammengeführt.

Die Erfassung der Verbrauchsdaten erfolgt über eine standardisierte Abfrage und wird in eine zentrale Datenbank übernommen, wodurch zielgerichtete Auswertung ermöglicht werden. Anschließend werden diese Zahlen durch ein erfahrenes Energieberatungsunternehmen validiert. Nicht plausible Daten und Datenlücken werden dabei identifiziert und durch branchenübliche Benchmarkwerte ersetzt.

Anhand öffentlich verfügbarer landesüblicher Umrechnungsfaktoren werden die Energieverbräuche anschließend in CO<sub>2</sub>-Emissionen umgerechnet. Bei der Verwendung von Ökostrom kommt ein deutlich reduzierter Umrechnungsfaktor zur Anwendung. Anschließend erfolgt die Korrektur zum Ausgleich von klima- und leerstandsbedingten Einflüssen. Diese Bereinigung ist notwendig, um außergewöhnlich hohe, ebenso wie außergewöhnlich niedrige Verbräuche etwa aufgrund von außerordentlich milden oder extremen Wetterperioden oder aufgrund von Leerständen auszugleichen. So wird eine bessere Vergleichbarkeit über den Zeitablauf gewährleistet.

## **Für den WestInvest InterSelect wurden auf Basis der dargestellten Vorgehensweise die folgenden ökologischen Merkmale definiert und bewertet:**

### **1. Ankäufe mit CO<sub>2</sub>-Emissionen unterhalb des CRREM-Zielpfades**

Im Fondsgeschäftsjahr 2021/2022 wurden für den WestInvest InterSelect fünf Immobilienankäufe mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 722 Mio. EUR getätigt. Von diesen fünf angekauften Immobilien erfolgten zwei Transaktionen zeitlich nach dem 15.01.2022 (Umstellung auf Art. 8 Offenlegungsverordnung). Deren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck wurde mit der Vorgabe aus dem CRREM-Pfad abgeglichen. Von den beiden erworbenen Immobilien ist eines („Krankenhaus“ in Köln) besser als der CRREM-Pfad. Die Logistik-Immobilie liegt derzeit genau auf CRREM-Pfad-Niveau. Bei angestrebter Installation der Photovoltaik-Anlage wird sich dies deutlich reduzieren.

### **2. Bestandsimmobilienanteil mit CO<sub>2</sub>-Emissionen unterhalb des CRREM-Zielpfades**

Als weiteres ökologisches Merkmal wurde für den WestInvest InterSelect festgelegt, dass Bestandsimmobilien, die mit ihren CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht unterhalb der CRREM-Pfad-Vorgabe liegen, genauer untersucht werden sollen. Aus dieser Untersuchung sollen geeignete Energie- oder CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen abgeleitet werden. Bei Bestandsimmobilien deren CO<sub>2</sub>-Emissionen dauerhaft oberhalb des CRREM-Pfades liegen und keine geeigneten Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks ableitbar sind, kann in Abhängigkeit von Marktentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden. Deshalb wurde mit Übernahme von diesem ökologischen Kriterium in die Fondstrategie im Januar 2022 ein Abgleich mit dem CRREM-Pfad unter der Annahme des 2-Grad-Zieler durchgeföhrt.

### **3. Energieverbrauch der Immobilien**

Die Höhe des Energieverbrauchs der im Investmentvermögen gehaltenen Immobilien steht im direkten Zusammenhang mit den daraus entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen. Aus diesem Grund ist es ein wesentlicher Bestandteil der ökologischen Merkmale des WestInvest InterSelect den Energieverbrauch zu messen, zu analysieren und kontinuierlich eine Reduzierung anzustreben. Zu Beginn dieses Prozesses steht der Aufbau einer validen Datenbasis der Energieverbräuche. Wie dies erfolgt ist, wurde vorab unter „Die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Immobilienenergieverbrauchs“ beschrieben. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deka.de](http://www.deka.de).

### **4. Bei Modernisierungen oder anderen Baumaßnahmen wird eine positive Auswirkung auf den Energieverbrauch der Immobilie angestrebt**

Insgesamt wurden im Fondsgeschäftsjahr erneut zahlreiche Baumaßnahmen durchgeföhrt, die ab einem Investitionsvolumen von jeweils mindestens zwei Mio. EUR hierfür detaillierter dokumentiert werden. Diese Maßnahmen wurden aus unterschiedlichen Anlässen begonnen und dienen anteilig auch einer Energieeffizienzsteigerung des Bestandes.

Neben den vorgenannten größeren bautechnischen Maßnahmen, besteht zur Optimierung der Energieverbräuche und damit auch zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen u. a. auch eine Kooperation mit dem PropTech-Anbieter Meteoviva. PropTech-Unternehmen sind innovative Unternehmen, die meist durch digitalisierte Produkte und Dienstleistungen Prozesse in der Immobilienwirtschaft optimieren. Meteoviva verknüpft über ein intelligentes Gebäudesteuerungssystem meteorologische Daten mit Daten der Gebäudetechnik und des aktuellen Raumklimas. Daraus ermittelt ein digitales Modell die idealen Betriebsinformationen für das Gebäude. Diese Kooperation befindet sich weiterhin im Ausbau. Zum Ende des Geschäftsjahres werden acht Objekte des WestInvest InterSelect mit dieser Technik gesteuert, weitere 13 Objekte befinden sich gerade in Bearbeitung. Weitere Informationen finden Sie unter [www.deka.de](http://www.deka.de).

Viele Modernisierungsempfehlungen werden zudem bei Vergabe der Zertifizierungen in den Zertifizierungsberichten erteilt. Diese objektiven Bewertungen der Qualität der Immobilien sowie die dazugehörenden Empfehlungen für weitere Verbesserungen sind ein wichtiger Faktor im Immobilienmanagement, auch wenn eine Zertifizierungsquote unmittelbar kein ökologisches Merkmal darstellt. Das bedeutet, dass die Investitionsentscheidungen des WestInvest InterSelect nicht allein auf das Vorhandensein eines Zertifikates ausgerichtet sind.

Zum Geschäftsjahresende weist der WestInvest InterSelect eine Zertifizierungsquote von 85,9 % aus.

## 5. Mietvertragsverhandlungen zielen verstärkt auf den Abschluss von Green Leases

Für eine dauerhafte Sicherstellung der Qualität des Immobilienportfolios sieht die Kapitalverwaltungsgesellschaft die breite Anwendung von grünen Mietverträgen (Green Leases) als festen Bestandteil ihrer Asset Management-Aktivitäten an. Zu diesem Zweck wurden intern Regelungsinhalte entwickelt, die zu unserer übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie passen und gleichzeitig eine höhere Qualität für unsere Mieter in unseren Gebäuden gewährleisten sollen. Um ein Verständnis über die Inhalte eines grünen Mietvertrags und damit letztlich auch den aktiven Dialog mit den Mietern zu fördern wurde eine Green Lease-Broschüre erarbeitet. Diese kann unter: [www.deka.de/immobilien/nachhaltigkeit/einblick-praxis/green-lease](http://www.deka.de/immobilien/nachhaltigkeit/einblick-praxis/green-lease) eingesehen werden. Es werden zudem grundsätzlich in den Vertragsgesprächen mit Mietern Nachhaltigkeitsinhalte adressiert. In ökologischer Hinsicht dient ein „Green Lease“ insbesondere der Reduktion von Emissionen und Abfall, zur Einsparung von Wasser und Energie, zur Förderung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie zur Verwendung ökologisch unbedenklicher Baumaterialien.

## 6. Liquiditätsanlage

Das Investmentvermögen hält zum Geschäftsjahresende (31.03.2022) rd. 1.082 Mio. EUR als Liquiditätsanlage. Die Selektion der Anlagemöglichkeiten für diese Liquiditätsanlagen erfolgt mit Hilfe eines Nachhaltigkeitsfilters der Firma Vigeo Eiris. Durch Nutzung dieses Filters wurde sichergestellt, dass keine Verstöße der Geschäftspartner gegen den UN Global Compact\* stattgefunden haben. Auch wurden keine Anlagen bei Emittenten getätigt, die mehr als 10 % ihres Umsatzes aus der Kohleverstromung generieren.

## 7. Verantwortungsvolle Unternehmensführung auf Grundlage des UN Global Compact

Die Gesellschaft erkennt nationale und internationale Standards, wie den UN Global Compact\*, die Principles for Responsible Investment (PRI), den Deutschen Nachhaltigkeitskodex sowie die BVI-Leitlinien für nachhaltiges Immobilienportfoliomanagement an und richtet ihr Handeln danach aus. Diese werden ergänzt durch einen verbindlichen internen Ethikkodex für alle Mitarbeitenden und Dritte, die im Namen der Gesellschaft agieren, sowie durch Immobilien-Compliance-Regeln der Gesellschaft. Zudem ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft Mitglied des Instituts für Corporate Governance (ICG), das sich mit der Weiterentwicklung nachhaltiger Governance-Strukturen in Immobilienunternehmen beschäftigt. Im Berichtsjahr wurde das Compliance-Management der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch das ICG rezertifiziert.

\* Der United Nations Global Compact ist die weltweit größte und wichtigste Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung. Auf der Grundlage 10 universeller Prinzipien und der Sustainable Development Goals verfolgt er die Vision einer inklusiven und nachhaltigen Weltwirtschaft.

## Der WestInvest InterSelect berücksichtigt in seinen Investitionsentscheidungen die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts, PAI)

### 1. Anteil an Immobilien mit fossiler Beeinträchtigung

Um das Fortschreiten des Klimawandels einzudämmen, ist es von entscheidender Bedeutung die CO<sub>2</sub>-Emissionen und damit auch die Nutzung fossiler Brennstoffe zu senken. Deswegen hat der Regulator entschieden, Immobilien, deren Zweck der Gewinnung, der Lagerung, des Transports oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, eine der wichtigsten negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zuzuschreiben. Dementsprechend ist die Quote solcher Immobilien am Gesamtportfolio auszuweisen und bei den Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen.

Gemessen wird die Quote als prozentualer Anteil der Summe aller Verkehrswerte von Immobilien des Sondervermögens, die in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion fossiler Brennstoffe involviert sind, an der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens. Hierbei bleiben Aktivitäten der Nutzer, die außerhalb der Immobilie stattfinden, außer Betracht (z. B. bei Büronutzung durch einen Mieter, dessen Unternehmen an Kohleabbau beteiligt ist).

Mit der Anerkennung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen wurde das gesamte Portfolio unter Einbindung der Assetmanager analysiert, welche Immobilien Merkmale einer fossilen Nutzung/Auswirkung aufweisen.

Im nächsten Schritt wird über Verkehrswertgutachten evaluiert werden, wie hoch der Anteil am Gesamtverkehrswert der betroffenen Immobilien ist. Zudem wird seit dem 15.01.2022 im Ankaufsprozess grundsätzlich eine eventuelle fossile Beeinträchtigung überprüft. Grundsätzlich sollen solche Immobilien nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind und aus diesen Aktivitäten nur ein untergeordneter Teil des Ertrags aus der Immobilie erzielt wird (z. B. Tankstellen als Teil eines Einkaufszentrums).

Der Gesamtanteil von Immobilien, die in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion fossiler Brennstoffe involviert sind, darf einen Anteil von 5 % an der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens nicht überschreiten (Ausschlusskriterium). Im WestInvest InterSelect erfüllt eine Teilkomponente des Objektes („B&M Distribution Centre“ in Bedford) dieses Merkmal. Diese Teilkomponente entspricht ca. 0 % des Verkehrswertvolumens des Fonds.

## **2. Auswirkungen auf die Quote energieineffizienter Immobilien**

Ein besonderer Anteil der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios wird durch energieineffiziente Immobilien verursacht, da diese bei einer Regelnutzung mehr Energie verbrauchen als effiziente Immobilien. Als ineffizient gelten nach der aktuellen Gesetzgebung Immobilien, die, wenn sie vor dem 31.12.2020 errichtet wurden, über einen Energieausweis der Klasse „C“ oder schlechter verfügen, oder wenn sie nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, einen höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude aufweisen.

Die Verkehrswerte dieser Immobilien wird ins Verhältnis aller Verkehrswerte des Investmentvermögens gesetzt, welche den Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 in der jeweils geltenden Fassung („EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie“) bzw. der hierauf erlassenen nationalen Rechtsakte der Mitgliedstaaten der EU unterliegen.

Im Ankaufsprozess wird die aktuelle Energieeffizienzklasse und weitere Gebäudemerkmale evaluiert, sowie die Auswirkung eines eventuellen Ankaufs auf die Gesamtportfolioquote ausgewiesen. Die jeweilige Quote energieineffizienter Immobilien wird ab dem ersten vollen Fondsgeschäftsjahr nach Berücksichtigung der PAI jeweils zum Berichtsstichtag ausgewiesen werden.

## **3. Veränderungen der Energieverbrauchsintensität**

Dieses PAI-Kriterium entspricht einem ökologischen Merkmal des Fonds. Dieses wurde vorab beschrieben. Weitere Informationen sind daher unter „3. Energieverbrauch der Immobilien“ sowie unter „Die Vorgehensweise bei der Ermittlung des Immobilienenergieverbrauchs“ zu finden.

## **4. Liquiditätsanlage**

Auch im Management der Liquiditätsanlagen, welche teilweise durch die Deko Investment GmbH umgesetzt werden, werden die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen in den Investitionsentscheidungen berücksichtigt. Die Deko Investment GmbH berücksichtigt ebenso wie die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (PAI) in ihren Investitionsentscheidungen. Diese PAI der Liquiditätsanlagen unterscheiden sich von den oben dargestellten PAI der Immobilien. Es werden 14 verpflichtende Faktoren, gemäß der technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungsverordnung berücksichtigt, z. B.:

- Aktivitäten mit negativer Wirkung auf die Biodiversität,
- Diversität auf den Führungsebenen,
- Anteil an kontroversen Waffen,
- Investitionsländer mit Verletzung sozialer Rahmenbedingungen etc.

sowie zwei freiwillige Kriterien berichtet. Diese sind:

- Engagements in Gebieten mit hohem Wasserstress, die keine Wasserbewirtschaftungsmaßnahmen umsetzen sowie
- die Anzahl der Fälle von schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und sonstigen Vorfällen.

Mögliche Anlagen werden zudem mit Hilfe eines Nachhaltigkeits-Liquiditätsfilters vorselektiert.





Düsseldorf, Völklinger Str. 1, „Silvers“



# Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV\*

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31.03.2022 in EUR: 1.260.542.526

#### Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

BNP Paribas, 16 Boulevard des Italiens, F-75009 Paris  
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	0
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten an Dritte gewährten Sicherheiten:	EUR	11.020.000

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

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

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

#### Sonstige Angaben

Anteilwert	EUR	47,70
Umlaufende Anteile	Stück	194.783.389

#### 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 109.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

### 2. Ankaufsbewertungen

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

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

### 3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Abs. 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 oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

#### Investmentanteile

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

#### Geldmarktinstrumente

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

### **3. Derivate**

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

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

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

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

### **4. Wertpapier-Darlehen**

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

### **5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

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

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

### **6. Forderungen**

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

### **7. Anschaffungsnebenkosten**

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

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

### **8. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **9. Rückstellungen**

#### **Ansatz und Bewertung von Rückstellungen**

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern**

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

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

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

### **10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten**

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

### **11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung**

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

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

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

### IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

### V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

**Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes:** **0,89**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen<sup>1)</sup>:**

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

**Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände)<sup>2)</sup>:** **EUR 32.237.324,82**

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2021)

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds<sup>4)</sup> gezahlten Mitarbeitervergütung<sup>3)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>1.891.315,52</b>
davon feste Vergütung	EUR	1.296.952,09
davon variable Vergütung	EUR	594.363,43

**Zahl der Mitarbeiter der KVG** **8**

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds<sup>4)</sup> gezahlten Vergütung an Risktaker</b>	<b>EUR</b>	<b>1.558.048,62</b>
davon Geschäftsführer	EUR	1.558.048,62
davon andere Risktaker	EUR	0

### Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall

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

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH<sup>4)</sup> gezahlten Mitarbeitervergütung<sup>3)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>52.884.846,12</b>
davon feste Vergütung	EUR	46.022.152,16
davon variable Vergütung	EUR	6.862.693,96

**Zahl der Mitarbeiter der KVG** **569**

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH<sup>4)</sup> gezahlten Vergütung an Risktaker</b>	<b>EUR</b>	<b>3.097.817,20</b>
davon Geschäftsführer	EUR	738.887,11
davon andere Risktaker	EUR	2.358.930,09

### 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.

Für Mitarbeiter im Unternehmenserfolgsmodell wird zur Bemessung der variablen Vergütung ausschließlich der Unternehmenserfolg der Deka-Gruppe (ohne individuelle Zielvorgaben) herangezogen.

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.

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

- 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 Deko-Gruppe abhängt. Diese nachhaltigen Instrumente unterliegen nach Eintritt der Unverfallbarkeit einer Sperrfrist von einem Jahr.
- Der aufgeschobene Anteil der Vergütung ist während der Wartezeit risikoabhängig, d. h. er kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der von dieser verwalteten Investmentvermögen oder der Deko-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 2021 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 2021 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 Änderungen im Verkaufsprospekt 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. Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.

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

siehe ab dieser Seite und folgend

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

siehe ab Folgeseite 108

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

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

#### e) Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß

5,0  
(derzeit: 2,5)

#### f) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode

1,2

#### g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß

2,0

#### h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode

1,1

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

#### Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### **Die Grundsätze und Verfahren umfassen:**

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

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

Zu c) der zusätzlichen Informationen:

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

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

### **Risikoprofil**

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

### **Sondervermögen**

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

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

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

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

### **Profil des typischen Anlegers**

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

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

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

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



## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

### Risikohinweise für das Sondervermögen

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

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

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

### Risiken einer Fondsanlage

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

### Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Es ist davon auszugehen, dass sich die Coronavirus-Pandemie auf die Wertentwicklung bzw. auf verschiedene Risiken (u. a. Marktpreis-, Adressenausfall- oder Liquiditätsrisiken) der Offenen Immobilienfonds weiterhin auswirken kann.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft und mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht als Aufsichtsbehörde wurden die Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB) und die Besonderen Anlagebedingungen (BAB) für das von der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verwaltete Sondervermögen WestInvest InterSelect (ISIN DE0009801423) im Zuge von Änderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) aufgrund des Inkrafttretens wesentlicher Bestandteile des Fondstandortgesetzes (FoStoG) am 2. August 2021 und anderer Vorschriften wie folgt geändert:

- Es wurde die Möglichkeit zur Ausgabe elektronischer Anteilscheine aufgenommen.
- Die Kapitalausstattung von Immobilien-Gesellschaften, die zu 100 % von der Gesellschaft für ein Sondervermögen gehalten werden, wird erleichtert.
- Es erfolgte eine Anpassung an den geänderten Wortlaut des § 206 Absatz 1 Satz 2 KAGB in Verbindung mit § 230 Absatz 1 KAGB, um die Berücksichtigung bestimmter Zertifikatsformen in den Emittentengrenzen sicherzustellen.
- Es erfolgte eine Anpassung an den Wortlaut des § 202 Satz 1 KAGB, der im Zuge der Umsetzung europarechtlicher Vorschriften hinsichtlich bestimmter Unternehmen für grenzüberschreitende Effektingeschäfte geändert wurde.
- Bei Verschmelzungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen, so dass ein Umtauschangebot nicht mehr zwingend erforderlich ist.
- Es wurde klargestellt, dass die Gesellschaft nicht verpflichtet ist, ein Sondervermögen weiterzuführen, wenn es einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro nicht erreicht.
- Bei Änderungen der Anlagebedingungen gelten für Immobilien-Sondervermögen nunmehr die gleichen Anforderungen wie bei anderen Publikums-Sondervermögen (z. B. Wegfall eines zwingenden Umtauschgebots bei bestimmten Änderungen). Das Erfordernis eines dauerhaften Datenträgers, der hohe Kosten verursacht, wurde auf Änderungen beschränkt, die anlegerbenachteiligend sind. Anlagerbenachteiligend können Änderungen der Kostenregelungen oder wesentlicher Anlegerrechte sein. Bei Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze muss weiterhin jede Änderung per dauerhaftem Datenträger mitgeteilt werden; nur in diesem Fall bestehen die Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB. Die Frist für das Inkrafttreten von Änderungen der Anlagegrundsätze wird auf vier Wochen verkürzt.
- Die dem Anleger zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung wurden im Vertragswerk verankert.
- Im Hinblick auf die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) wurden die bisher verfolgten Anlageziele dahingehend konkretisiert, dass das Sondervermögen bei Auswahl und Verwaltung der Immobilien ökologische Merkmale im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt (Art. 8 Offenlegungsverordnung). Nähere Erläuterungen zu den berücksichtigten ökologischen Merkmalen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt.
- Daneben wurden redaktionelle und klarstellende Änderungen vorgenommen (u. a. Vollzug Brexit, Aufnahme Verweis auf InvStG).

Alle Änderungen traten mit Wirkung zum 15. Januar 2022 in Kraft. Ein Rückgabe- oder Umtauschrecht gemäß § 163 Absatz 3 KAGB besteht gemäß § 346 Absatz 7 KAGB nicht.

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

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

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

<sup>4)</sup> Mitarbeiterwechsel innerhalb der Deka-Gruppe werden einheitlich gemäß gruppenweitem Vergütungsbericht dargestellt.

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

# Vermerk des 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 2021 bis zum 31. März 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 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 Investment-

fonds 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 30. Juni 2022

### KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Schobel**  
Wirtschaftsprüfer

**Kühn**  
Wirtschaftsprüfer



Den Haag, Grote Marktstraat 43-49

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

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 0,75 EUR je Anteil erfolgt am 08.07.2022.<sup>2)</sup> Am 02.07.2021 wurden den Anlegern 0,75 EUR pro Anteil ausgeschüttet.

## ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

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

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 2022 keine Vorabpauschale anfallen.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne 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 Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

## ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstatet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, 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 ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; 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 Beihilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, 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 (sog. 45-Tage-Regelung).

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.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstatet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, 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 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.



# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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 2022 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 insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

## STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung<sup>5)</sup> 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.

## 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,<sup>6)</sup> ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des Übertragenen 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 an-

deren 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 Anteilinhaber benannt werden, die zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2022 mindestens 1.886.942 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.

# Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt.

Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse 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 Geschäftsführung) 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 zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

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

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte betragen -0,0182 EUR. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im (fiktiven) Zuflusszeitpunkt gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

## 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.**

- <sup>1)</sup> Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.
- <sup>2)</sup> Endausschüttung am 08.07.2022 mit Beschlussfassung vom 28.06.2022.
- <sup>3)</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.
- <sup>4)</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.
- <sup>5)</sup> § 37 Abs. 2 AO.
- <sup>6)</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

# Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Das Sondervermögen WestInvest InterSelect ist ein Offener Immobilienfonds i.S.d. § 2 Abs. 9 S. 1 InvStG, das gemäß § 1 Ziffer 6 der Besonderen Anlagebedingungen fortlaufend 51 % seines Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften anlegt. Die weiteren in § 1 der Besonderen Anlagebedingungen aufgestellten Anlagegrenzen würden es dem Sondervermögen theoretisch erlauben, mehr als 50 % seines Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Ausland anzulegen, womit das Sondervermögen ein Auslands-Immobilienfonds i.S.d. § 2 Abs. 9 S. 2 InvStG werden könnte, was jedoch in den Besonderen Anlagebedingungen so nicht zwingend vorgesehen ist.

Entsprechend wird das Sondervermögen auch nur als Immobilienfonds im investmentsteuerrechtlichen Sinne beworben (vgl. Ziffer 11.1.1 des Verkaufsprospektes) und es werden gem. § 20 Abs. 3 S. 1 InvStG 60 % der Erträge bei der Ausschüttung steuerfrei gestellt, und nicht 80 %, wie für Auslands-Immobilienfonds gem. § 20 Abs. 3 S. 2 InvStG vorgesehen. Angesichts der Besonderen Anlagebedingungen und der Angaben im Verkaufsprospekt besteht aus unserer Sicht für uns als Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Verpflichtung, die fortlaufenden Auslands-Immobilienquoten des Sondervermögens zu veröffentlichen oder im Einzelfall zur Verfügung zu stellen, um hiermit gegenüber der Finanzverwaltung den Nachweis führen zu können, dass es sich bei dem Sondervermögen um ein Auslands-Immobilienvermögen handelt und damit auf die Erträge die höhere Teilfreistellung Anwendung findet.

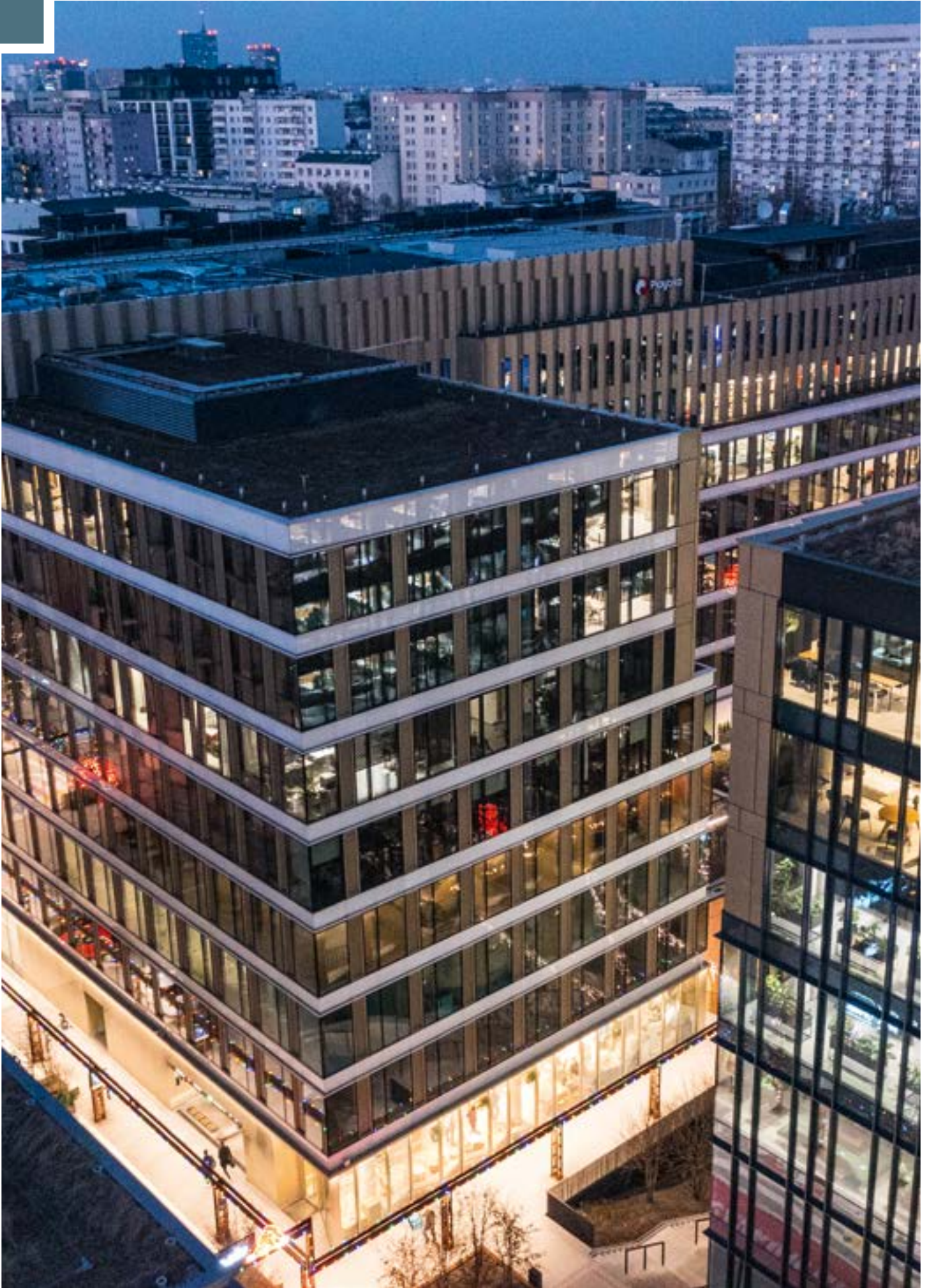
---

Die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, bestätigt, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr vom 01. April 2021 bis zum 31. März 2022 für den Fonds „WestInvest InterSelect“ fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt war; diese Quote wurde an keinem Geschäftstag, mithin an nicht mehr als 20 Geschäftstagen unterschritten.

---

Die Anleger werden darüber auch auf [www.deka.de](http://www.deka.de) in der Produktrubrik zum WestInvest InterSelect informiert und dort findet sich ein Dokument mit den Quotenausweisen des gesamten Geschäftsjahres. Für die Prüfung der steuerlichen Auswirkungen auf Anlegerebene, insbesondere die Möglichkeit im Rahmen der eigenen Veranlagung eine höhere Teilfreistellung von 80 % in Anspruch zu nehmen, empfehlen wir einen Steuerberater zu konsultieren.





Warschau, Grzybowska 56, 58, 60

# Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick

<b>WPK-Nr./ISIN:</b>	980 142/DE0009801423
<b>Fondsauflegung:</b>	02. Oktober 2000
<b>Laufzeit des Sondervermögens</b>	unbefristet
<b>Erwerb und Veräußerung von WestInvest InterSelect-Anteilen:</b>	Durch Sparkassen und Landesbanken/Girozentralen sowie durch Vermittlung anderer Kreditinstitute
<b>Ausgabeaufschlag:</b>	Lt. Anlagebedingungen bis zu 5,5 %; derzeit 5,26 %
<b>Kostenersatz von Aufwendungen gemäß § 12 der Besonderen Anlagebedingungen:</b>	
– <b>Verwaltungsvergütung:</b>	maximal 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
– <b>Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr:</b>	Einmalig bis zu 1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten **
– <b>Projektentwicklungsgebühr:</b>	Einmalig bis zu 3 % der Baukosten
– <b>Verwahrstellenvergütung:</b>	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 %)
<b>Stückelung der Anteile:</b>	Globalurkunde
<b>Ertragsausschüttung:</b>	i. d. R. Anfang Juli eines jeden Jahres; die Höhe der Ertragsausschüttung richtet sich im Wesentlichen nach den Mieteinnahmen des Fonds sowie den Zinseinnahmen aus seinen Liquiditätsanlagen. Die Ausschüttung erfolgt jährlich nach Bekanntmachung des Jahresberichtes. Die Ausschüttung mindert den Anteilpreis entsprechend.
<b>Wiederanlage der Ertragsausschüttung:</b>	Im DekaBank Depot automatische Wiederanlage zum Rücknahmepreis, also spesenfrei
<b>Geschäftsjahr des Sondervermögens:</b>	01. April eines Jahres bis 31. März des Folgejahres
<b>Berichterstattung:</b>	
– Jahresbericht:	Stichtag: 31. März jeden Jahres, Erscheinen: spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht:	Stichtag: 30. September jeden Jahres, Erscheinen: spätestens zwei Monate nach dem Stichtag
<b>Börsennotierung:</b>	Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum amtlichen Handel an einer Börse zugelassen.

\* 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 88-566

## Handelsregister

Düsseldorf HRB 24304, Gründung: 11. April 1989

## Eigenkapital

(Stand: 31.12.2020)

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\*  
Esteban de Lope Fend\*  
Marcus Rösch (ab 01.07.2021)

## Aufsichtsrat

### Vorsitzender

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

### Stellvertretende Vorsitzende

Birgit Dietl-Benzin  
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale,  
Berlin und Frankfurt am Main

## Mitglieder

Dr. Frank Pörschke (bis 31.08.2021)  
Assessor des Rechts/Volljurist  
Hamburg

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers  
Professor der Universität Regensburg,  
Lehrstuhl für Immobilienmanagement, Bad Abbach

Thomas Schmengler (ab 01.09.2021)  
Nackenheim

Dirk Schleif  
Referent Fondsmanagement Dekal Immobilien Domus Fonds  
der Deka Immobilien Investment GmbH  
Frankfurt am Main

Magnus Schmidt  
Referent Meldewesen Immobilienfonds der Deka Immobilien  
Investment GmbH, Düsseldorf

(Hauptsitz ist unterstrichen)

## Niederlassungen

### Belgien:

Avenue Louise 149, 12<sup>e</sup> étage, 1050 Brüssel,  
N° d'entreprise: 860.438.302

### Frankreich:

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

### Italien:

Via Broletto 46, 20121 Milano (Mailand)  
HR: MI – 1691081

### Polen:

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

### Spanien:

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

\* gleichzeitig auch Geschäftsführer von Deka Immobilien Investment GmbH



## Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Marcus Braun  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Christoph Leonhard Engel  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Clemens Gehri  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Kaufbeuren

Peter Gellner  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Mönchengladbach

Karsten Hering  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Dr. Helge Ludwig  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Augsburg

Mark Kipp-Thomas  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

---

**CBRE GmbH**  
Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin

### **Australien:**

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

Michael Pisano,  
Certified Practising Valuer (FAPI),  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Stephen Thomas,  
Certified Practising Valuer (AAPI)

### **Chile:**

Francisco Traverso,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

### **Deutschland:**

Meike Opfermann,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS),  
RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche  
Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024

### **Irland:**

Aidan Reynolds,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS,  
Registered Valuer)

### **Japan:**

Hiroko Minowa,  
Member of Appraisal Institute (MAI),  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS,  
Registered Valuer)

Eiji Nishio,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS,  
Registered Valuer)

Taku Ozora,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS,  
Registered Valuer)

### **Kanada:**

Clive Bradley, Certified Practising Valuer (AACI)

Eric Kushner, Certified Practising Valuer (AACI)

Chris Marlyn, Certified Practising Valuer (AACI)

Paul Morassutti, Certified Practising Valuer (AACI)

Jean Rioux, Certified Practising Valuer (AACI)

Andy Zhuang, Certified Practising Valuer (AACI)

### **Mexiko:**

Chris Maugeri,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS),  
Certified Practising Valuer (AACI)

**Neuseeland:**

Campbell Stewart,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

**Singapur:**

Rachel Lim,  
Licensed Appraiser for „Lands and Buildings“ by Inland Revenue  
Authority of Singapore, Member of Singapore Institute of  
Surveyors and Valuers

**Südkorea:**

Alex Chan,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

**USA (Chicago):**

Scott Patrick,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Los Angeles):**

Andrew Power,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (NY):**

Mark Godfrey,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Phoenix):**

Jolene Dance,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Seattle Portland):**

Whitney Haucke,  
Member of Appraisal Institute (MAI),  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

**USA (Virginia):**

Casey Burns,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**KROLL REAG GmbH (vormals Duff & Phelps REAG GmbH),  
Mainzer Landstrasse 36, 60325 Frankfurt am Main**

**Deutschland:**

Dirk Holzem,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Henning Thelosen,  
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage  
der ISO/IEC 17024, Member of the Royal Institution of Chartered  
Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Thorsten Wöfl,  
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage  
der ISO/IEC 17024

**Kanada:**

Michael Parsons,  
Certified Practising Valuer (AACI)

**Mexiko:**

Jorge Yanez,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS,  
Registered Valuer)

**USA (Atlanta):**

Michael Gibbs, Member of Appraisal Institute (MAI), Accredited  
Senior Appraiser (ASA)

**USA (Illinois):**

Ross Prindle,  
Member of Appraisal Institute (MAI),  
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS),  
Member of the Conselors of Real Estate (CRE)

**USA (San Francisco):**

James Gavin,  
Member of Appraisal Institute (MAI),  
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS),  
Member of the Conselors of Real Estate (CRE)

## Externe Bestandsbewerter Immobilien

Stefan Brönnner  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Birger Ehrenberg  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Dirk EBelmann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Tobias Gilich  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Matthias Heide  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Karsten Jungk  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Prof. Dr. Andreas Link  
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, Köln

Martin von Rönne  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Thorsten Schröder  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

Prof. Dr. Michael Sohni  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Darmstadt

Manfred Sterlepper  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Carsten Troff  
DIAZert unter Einhaltung der Anforderung der DIN EN ISO/IEC 17024, Hamburg

## Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

Delfs & Partner mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Hamburg

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft;  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

## 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 2021)

gezeichnet und eingezahlt  
DekaBank \* 191,7 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe \*\*  
nach CRR/CRD IV (mit  
Übergangsregelung) 6.075,0 Mio. EUR\*\*\*

## Haupttätigkeit

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

\* HGB Einzelabschluss

\*\* Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2021 (Notes 75 Seite 231): Seit dem 01. 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 Geschäftsbericht Deka-Gruppe 2021 Seite 231.

## Informationsstelle in Luxembourg

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Succursale de Luxembourg  
6, rue Lou Hemmer  
1748 Luxembourg-Findel, Luxembourg

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

### **Immobilien-Publikums-AIF**

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

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

### **Immobilien-Spezial-AIF**

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

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

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

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

(Angabe in Klammern: Jahr der Fondsaufgabe)

(Stand: Juni 2022)

---

Düsseldorf, im Juni 2022

WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Geschäftsführung:

---

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Esteban de Lope Fend

Marcus Rösch





**WestInvest Gesellschaft  
für Investmentfonds mbH**

Hamborner Straße 55  
40472 Düsseldorf  
Postfach 10 42 39  
40033 Düsseldorf

Telefon: (02 11) 8 82 88 - 566  
konzerninfo@deka.de  
[www.deka.de/immobilien](http://www.deka.de/immobilien)