

Jahresbericht
zum 31. März 2025.
WestInvest InterSelect

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Investments



Hinweise

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

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

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

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

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

Dieser Jahresbericht ist in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und dem jeweils aktuellen Halbjahresbericht gültig bis zur Veröffentlichung des nächsten Jahresberichtes gegen Ende Juni 2026. Nach dem 30. September 2025 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 durch den Russland-Ukraine-Krieg und weitere kriegerische Konflikte, 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.

Folgende weitere Angaben finden Sie in diesem Jahresbericht:

- Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung
- Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG

Die Offenlegungspflichten werden erfüllt, indem die Informationen über die ökologischen oder sozialen Merkmale im Abschnitt „Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung“ aufgeführt werden.

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,

nach dem Rückgang der Immobilienpreise infolge des vorherigen Zinsanstiegs dürfte die Bodenbildung bei der Preisfindung auf den Immobilienmärkten erreicht sein. Die Inflation ist deutlich zurückgegangen und hat sich stabilisiert, die Wende bei den Zinssätzen ist nach mehreren Senkungen durch die Notenbanken gegeben. Das Transaktionsvolumen steigt sukzessive wieder an und somit gibt es positive Entwicklungen und im veränderten volkswirtschaftlichen und politisch beeinflussten Marktumfeld zunehmend auch ermutigende Signale, die für 2025 ein wieder erhöhtes Investmentvolumen für Immobilien erwarten lassen.

Die offenen Immobilienpublikumsfonds der Deka verzeichneten im Jahr 2024 einen Nettomittelzufluss von über 300 Mio. Euro, während die Branche insgesamt Mittelabflüsse verzeichnete und die Anleger zurückhaltend agieren. Die weiterhin solide Vermietungsquote von rund 92 % zum Ende des ersten Quartals 2025 in unserem Gesamtportfolio sowie langfristige Mietverträge wirken sich stabilisierend auf unsere Fonds aus. Den höheren Fremdfinanzierungszinsen stehen auch gestiegene Erträge aus den Liquiditätsanlagen gegenüber.

Der WestInvest InterSelect hat sich im Fondsgeschäftsjahr 2024/2025 mit einer positiven Wertentwicklung in Höhe von 2,3 % als solides Investment erwiesen, der zudem eine Ausschüttung mit 60 % steuerfreiem Anteil bietet. Im Juni 2025 lag das verwaltete Immobilienvermögen von Deka Immobilien weiterhin bei rund 50 Mrd. EUR, wir konnten unser erreichtes Niveau in diesen Zeiten also bestätigen.

Derzeit sehen wir eine durchaus günstige Phase für handlungsfähige Investoren mit liquidem Fundament, auf den Transaktionsmärkten ausgewählt und antizyklisch Immobilien zu vorteilhaften Konditionen erwerben zu können. Aus Investorensicht ergibt sich eine durchaus attraktive Konstellation: Die Immobilienpreise sind zurückgegangen, während sich die Mieten positiv entwickeln und das Zinsniveau perspektivisch noch sinkt. Das spricht für einen zunehmenden Immobilien-Käufermarkt. Aber vorher müssen sich Investoren, wie etwa offene Immobilienfonds, Stabilität und Handlungsspielraum für Investitionen verschaffen. Denn seit der Zinswende ist die Attraktivität von Alternativen gestiegen.

Gerade im Segment hochwertiger Immobilien, die modernen Standards entsprechen und alle ESG-Kriterien (Environment Social Governance) erfüllen, ist die Preisstabilität ein Markenzeichen. Die hohe Qualität dieser Investments stärkt die künftigen Erträge unserer Fonds und erhöht damit die Resistenz in künftigen Krisen. Genau diese Stabilität ist eine wesentliche Stärke unserer offenen Immobilienfonds.

Die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienportfolios gewinnt weiter an Bedeutung, denn Nachhaltigkeit wird zunehmend zu einem wichtigen Werttreiber. Durch die konsequente Umsetzung der Gebäudezertifizierung konnten wir uns zu einem der größten deutschen Bestandhalter in diesem Bereich entwickeln. Ende März 2025 betrug die Zertifizierungsquote über unseren gesamten Immobilienbestand rund 85 %. So prüfen wir bereits beim Ankauf, wie wir die Objekte ökologisch verbessern und dies direkt oder nachgelagert durch ein Zertifikat bestätigen lassen können. Darüber hinaus betrachten wir den Lebenszyklus der Bestandsimmobilien ganzheitlich. So achten wir darauf, in Property-, Facility- und Mietverträgen möglichst „grüne“ Vertragsklauseln aufzunehmen und die Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierungen zu senken.

Unsere Immobilienfonds bewegen sich weit überwiegend im stabilen Core-Segment und sind im Wesentlichen sehr gut vermietet. Auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Investitionsobjekte und ein entsprechend nachhaltiges Immobilienmanagement gewährleisten, unter Berücksichtigung kalkulierbarer Kosten, niedrige Leerstandsquoten. Um die Resilienz unseres hochwertigen Bestandsportfolios noch weiter zu stärken, bauen wir über selektive Verkäufe zusätzlich Liquiditätspuffer auf. So können wir bei entsprechenden Marktchancen zur weiteren Portfoliodiversifizierung in ausgewählte u.a. Büroobjekte investieren. Besondere Performance-Potenziale wollen wir künftig auch verstärkt in den Immobilienbeständen selbst heben.

Im Immobiliensektor bleiben Fertigstellungen in Europa 2025 weiterhin sehr gering oder dürften weiter zurückgehen, verstärkt durch die massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie den Fachkräftemangel. Das Mietwachstum hat dank weitgehend indexierter Mietverträge deutlich zugelegt und das bedeutet ein Ertragswachstum in den Produkten. Wir erwarten 2025 weitere, aber weniger dynamische Mietsteigerungen als im Vorjahr.

Mechanismen wie Staffelmieten oder Indexierungen bieten eine gute inhärente Inflationsresistenz, denn Mieterhöhungen bei Gewerbeimmobilien durch eine Inflationsindexierung führen zu steigenden Mieterträgen in den Fonds. Gerade in solche Phasen tritt das Motiv der Vermögenserhaltung in den Vordergrund. Daher richtet sich das Investoreninteresse wieder vermehrt auf diese inflationsresistenten Eigenschaften von Immobilien.

Unsere offenen Immobilienfonds bleiben im herausfordernden Umfeld ein zuverlässiges langfristiges Investment zur Vermögensdiversifikation. Dabei steht stets Qualität vor unbedingtem Wachstum. Unseren stabilitätsorientierten Managementstil behalten wir auch 2025 bei.

Der offene Immobilienfonds ist und bleibt aus unserer Sicht ein sinnvoller, für die langfristige Vermögensstreuung stabilisierender Baustein eines jeden gut strukturierten Depots. Insbesondere das Geschäftsfeld Immobilien der Deko-Gruppe mit den Kapitalverwaltungsgesellschaften Deko Immobilien Investment und WestInvest hat sich in diesem Markt dauerhaft als „mit führend“ etabliert.

Frühzeitig anstehende Herausforderungen zu antizipieren sowie nach bewährten Prinzipien unsere Fonds zu managen, das ist unser Fokus. Damit erzielen wir für Sie als Anlegende bislang das Beste aus Ihrem Investment im WestInvest InterSelect. Eine ansprechende Rendite bei vergleichsweise niedrigem Risiko zu erwirtschaften, und das über viele Jahre hinweg, ist die Leitlinie, an der wir unsere Fonds ausrichten. WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH hat in den zurückliegenden Boom-Jahren eine konservative und vorausschauende Fondspolitik beibehalten.

Mit soliden Managementprinzipien ist es uns gelungen, seit unserem Bestehen durchweg unsere offenen Deko-Immobilienfonds mit positiven Renditen im Markt zu platzieren. Das Sondervermögen WestInvest InterSelect besitzt die nötige kritische Masse. Die wesentlichen Risiken sind zudem weitgehend durch entsprechende Gegenmaßnahmen abgesichert oder auf ein Minimum reduziert. Die gesetzlichen Bausteine „zwei Jahre Mindesthaltefrist“ und „ein Jahr Kündigungsfrist“ sichern zudem eine ausgewogene Steuerung der Fonds.

Worin sehen wir nun zentrale Herausforderungen im Jahr 2025? Wir werden weiter ausgewählt investieren, aber auch zunehmend Chancen zu Verkäufen nutzen. Die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erweisen sich als handelbare Herausforderung (Finanzierung und Liquiditätsanlage). Das Vermietungsvolumen in unseren Fonds soll hoch gehalten werden. Entsprechende intensive Vermarktungsaktivitäten werden beibehalten.

Wir danken für Ihr Vertrauen.

Ihre Geschäftsführung, im Juni 2025



Stefan Ciapanna



Esteban de Lope Fend



Marcus Rösch



Victor Stoltenburg



Gesa Wilms

* 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)	10.442,7 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	10.921,0 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	6.726,4 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	4.194,6 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	104
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	30
Vermietungsquote 31.03.2025	93,1 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	92,5 %
Fremdkapitalquote (inkl. Projekte)	21,2 %
Ankäufe (Anzahl)	1
Verkäufe (Anzahl)	2
Netto-Mittelzufluss ¹⁾	135,3 Mio. EUR
Ausschüttung am 05.07.2024 für das Geschäftsjahr 2023/2024 ²⁾	212,7 Mio. EUR
– Ausschüttung je Anteil per 05.07.2024	1,00 EUR
Anlageerfolg 01. April 2024 bis 31. März 2025 ³⁾	2,3 %
Anlageerfolg seit Fondsaufgabe am 02. Oktober 2000 ³⁾	122,3 %
Rücknahmepreis	48,66 EUR
Ausgabepreis	51,22 EUR

¹⁾ Inkl. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich i.H.v. 3.121.605 EUR.

Stand: 31. März 2025

²⁾ Inkl. Ausgleichsposten i.H.v. 899.264 EUR für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile

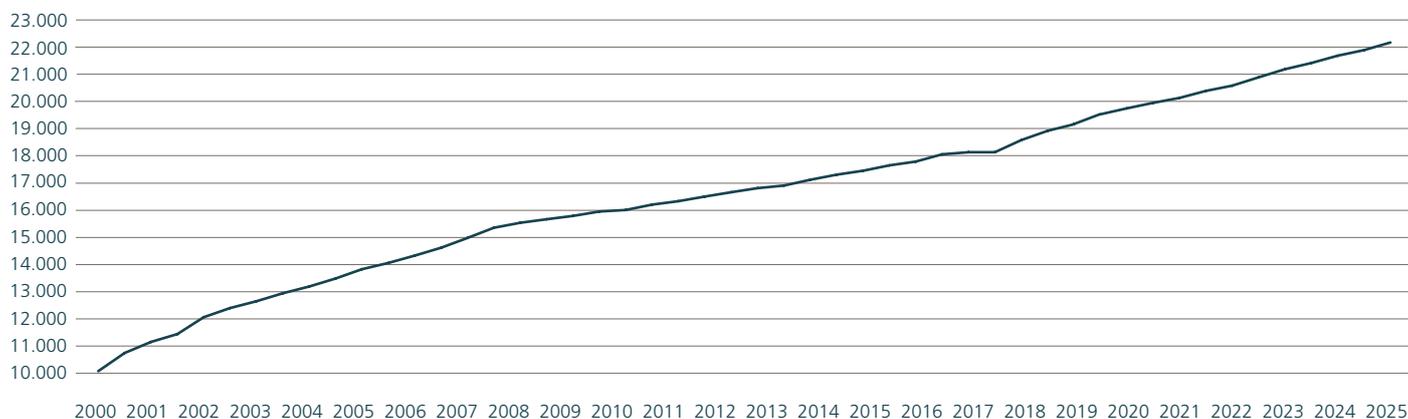
³⁾ Nach der Berechnungsmethode des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., das heißt, der Anlageerfolg wurde auf Basis der veröffentlichten Anteilwerte (Rücknahmepreise) und bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung ermittelt.

Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe*

Einmalanlage am 02.10.2000: 10.000 EUR
Bestand zum 31.03.2025: 22.320 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 122,3 %
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,3 %

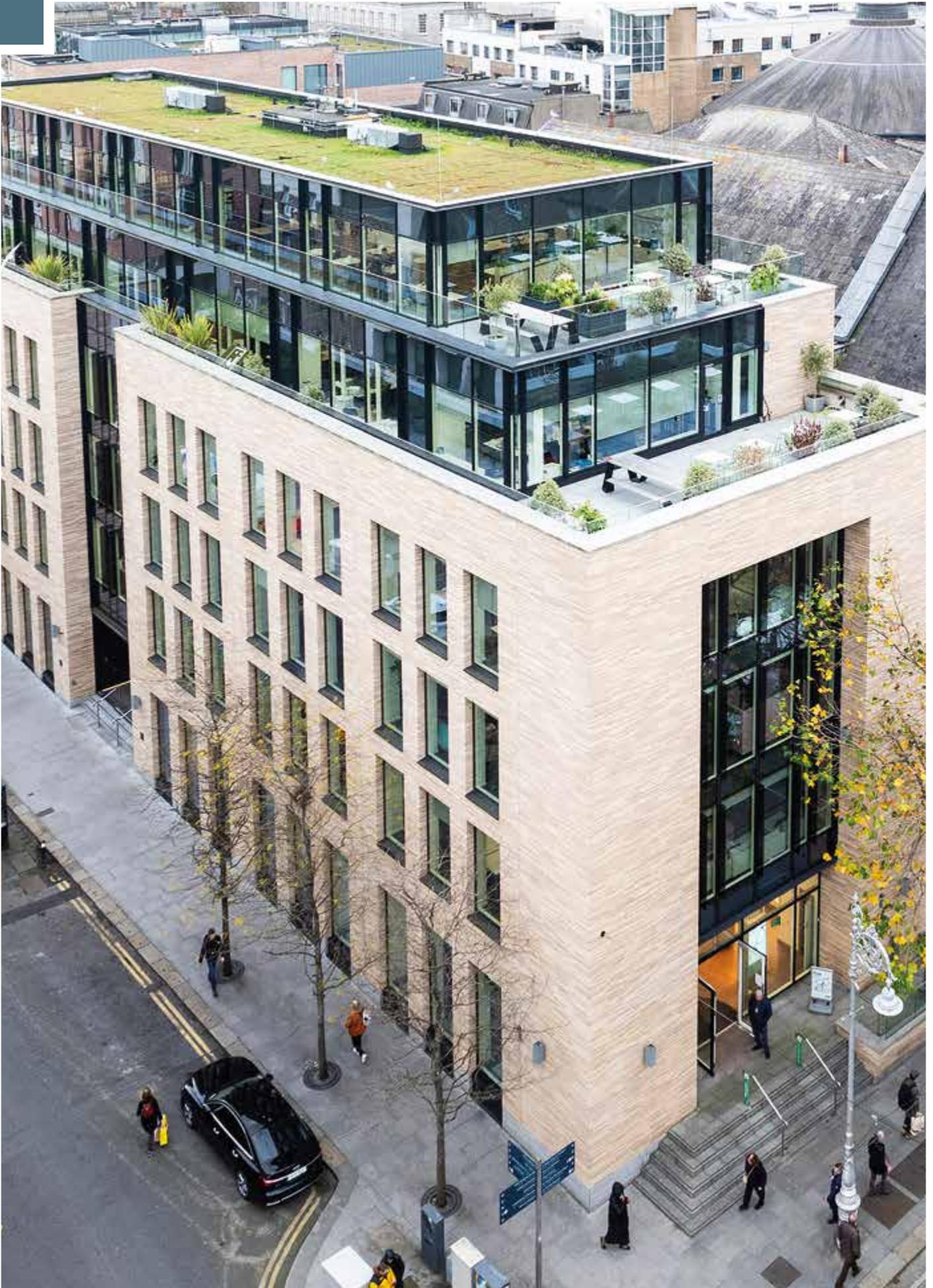
Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 2,5 %
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 2,4 %



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

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

Stand: 31. März 2025



Dublin, Molesworth Street 40

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	3	Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	91
Kennzahlen WestInvest InterSelect	5		
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025	92
Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest InterSelect	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025	94
Konjunkturelle Situation	9		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	10	Verwendungsrechnung zum 31. März 2025	96
Fondsstruktur	12		
Anlagetätigkeit	13	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	97
Vermietungssituation	17		
Währungs- und Kreditportfoliomanagement	17	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	100
Hauptanlagerisiken	17	Angaben nach der Derivateverordnung	100
Wesentliche Änderungen nach dem Berichtszeitraum	19	Sonstige Angaben	100
Fazit und Ausblick	20	Angaben zu den angewendeten Bewertungs- verfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	100
Übersicht Vermietung zum 31. März 2025	22	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkosten- quote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	103
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	26	Angaben zur Mitarbeitervergütung	104
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	30	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	104
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	30	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	105
Entwicklung des Fondsvermögens	32	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	105
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	33	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	107
Entwicklung des WestInvest InterSelect	34	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	108
Vermögensübersicht zum 31. März 2025	35	Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung	111
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	37	Steuerliche Hinweise für Anteilshaber	122
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil I: Immobilienverzeichnis	40	Angaben zur Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG	130
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2025	89	Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick	131
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	90	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	132

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

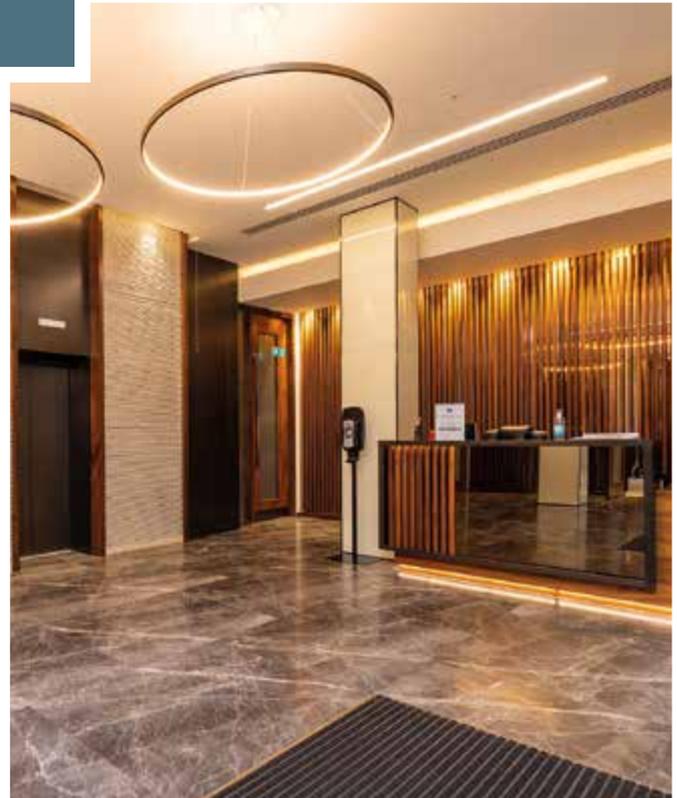
der vorliegende Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens informiert Sie über die Entwicklung im Fondsgeschäftsjahr 2024/2025.

Der WestInvest InterSelect punktet mit einer Reihe guter Argumente: Eine solide Rendite und steuerlich teilfreigestellte Ausschüttungen, ein aktives Fondsmanagement und die stetige Verbesserung der Bestandsimmobilien gehören ebenso dazu wie ein gutes Rating (www.scope.de). Das Anlageziel 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 verfolgt erfolgreich seit vielen Jahren eine Zertifizierungsstrategie. Zum Berichtsstichtag sind rund 95 % (gemessen an den Verkehrswerten) des Immobilienportfolios entsprechend ausgezeichnet, hierbei sind Objekte in Rezertifizierung berücksichtigt. Gemäß unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen ist der WestInvest InterSelect nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (sogenannte ESG-Strategie) klassifiziert und wir beachten verstärkt ökologische Merkmale.

Bei der Auswahl und der Bewirtschaftung der Immobilien sind insbesondere auch ökologische Merkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen u. a. Kriterien, wie die Einhaltung des UN Global Compact* beim Anlegen der Fondsliquidität, ein Reduzieren des CO₂-Ausstoßes, die Optimierung 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.

Gleichwohl gilt es, Risiken zu beachten: Die anhaltende militärische Eskalation zwischen Russland und der Ukraine sowie weitere geopolitische Konflikte führen zu Spannungen, deren Auswirkungen auch derzeit noch nicht vollständig absehbar sind. Da sich die Auswirkungen der Konflikte in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen, die aktuelle Situation länger anhält und sich weiter verschärfen kann, ist nicht auszuschließen, dass sich die Ergebnis-, Risiko- und Kapitalsituation sowie die entsprechenden zentralen Steuerungsgrößen ungünstiger als dargestellt entwickeln könnten. Eine konjunkturelle Abkühlung kann sich mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten niederschlagen.



Dublin, Molesworth Street 40

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

* 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 31.03.2025 bei rund 10.443 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen war unter Einbeziehung der Objekte in den Immobilien-Gesellschaften mit rund 10.921 Mio. EUR bewertet. Die Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften beliefen sich auf einen Wert in Höhe von rund 2.580 Mio. EUR. Der Fonds erzielte einen Nettomittelzufluss von 135,3 Mio. EUR. Zum 31.03.2025 lag der Anteilwert des WestInvest InterSelect bei 48,66 EUR. Der Fonds erreichte im Geschäftsjahr eine Wertsteigerung von 2,3%*.

Ausschüttung

Am 05.07.2024 wurde den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigte den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,00 EUR pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,60 EUR steuerfrei.

* 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 04.07.2025 wird den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet. Die an die Anteilseigner fließende Ertragsausschüttung ermäßigt den Anteilpreis um den Betrag der Ausschüttung. Von der Ausschüttung in Höhe von 1,00 pro Anteil ist bei den Anlegern ein Betrag in Höhe von 0,60 EUR steuerfrei.

Weitere Angaben zur steuerlichen Rechnungslegung entnehmen Sie bitte den Steuerlichen Hinweisen im Jahresbericht, ebenfalls die Angaben zur möglichen Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Abs. 3 InvStG.

Konjunkturelle Situation

Die Länderdaten deuten an, dass sich die globale Produktion auf einem höheren Wachstumspfad befindet als im vergangenen Jahr. Gleichwohl wird der Jahresausblick für die Weltwirtschaft durch die Zolldrohungen der neuen US-Regierung getrübt. Anfang April 2025 hat diese ihre „reziproken“ Zollpläne veröffentlicht. Während bislang die Länder China, Mexiko und Kanada im Fokus waren, werden nun alle Länder mit höheren Zöllen konfrontiert. Unklar ist nicht nur die Höhe der Änderung, die zudem nur eine erste US-Verhandlungsposition darstellt, sondern auch der Umsetzungstermin. Die DekaBank rechnet für die Weltwirtschaft 2025 und 2026 mit einem Wachstum von 2,9 % bzw. 3,0 %.



Frankfurt am Main, „Maritim Hotel“

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete (nominal)		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	560	↗	8,0
Brüssel	265	↗	7,9
London West End	1.917	↗	7,2
Madrid	453	↗	9,5
Mailand	730	↗	12,0
Paris (CBD)*	990	↗	4,9

* Central Business District/Centre West

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2025

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	45,0	↗	8,0
Düsseldorf	41,0	↗	9,3
Frankfurt a.M.	48,5	↗	10,4
Hamburg	35,5	↗	5,6
Köln	32,5	↗	4,5
München	53,0	↗	7,8
Stuttgart	33,0	↗	5,4

Quelle: PMA, Stand: 31.03.2025

Die Stimmung im Euroraum hat sich zwar temporär etwas aufgehellt. Das vereinbarte umfangreiche deutsche Fiskalpaket konnte jedoch bislang keine Aufbruchstimmung entfachen, und die US-Handelspolitik erhöht die Unsicherheit für die Unternehmen. Insofern dürfte es im ersten Quartal 2025 bei einer gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung geblieben sein. Der europäische Arbeitsmarkt kann dies leicht verkraften, denn es herrscht weiterhin Vollbeschäftigung. Die EZB senkt weiter die Leitzinsen, achtet aber aufmerksam darauf, die nach wie vor erhöhte Inflationsrate wieder in den Zielbereich zu bringen. Die DekaBank rechnet für Euroland 2025 mit einem BIP-Wachstum von 1,1 % und für 2026 mit 1,3 %.

Mit der Wahl Trumps zum 47. Präsidenten der USA sind auch in Deutschland die Perspektiven erheblich unsicherer geworden. Die für alle Länder eingeführten Auto-Zölle bringen für sich genommen die deutsche Volkswirtschaft noch nicht aus dem Tritt. Große Schritte vollführt sie aber aktuell ohnehin nicht. Die Euphorie nach dem Beschluss der Fiskalpakete scheint verflogen und einer Ernüchterung gewichen zu sein. Die Unsicherheit vergrößerte sich dadurch, dass als Reaktion auf die Verwerfungen an den Finanzmärkten die zunächst am 2. April verhängten massiven weiteren Zollerhebungen nun temporär wieder ausgesetzt sind. Die DekaBank erwartet 2025 einen marginalen Zuwachs beim BIP von 0,1 %. Die Konjunkturprognose für 2026 in Höhe von 1,3 % steht unter dem Vorbehalt der Abwärtsrevision.

Die Konjunkturdynamik in Frankreich hat sich 2024 im Vergleich zum Vorjahr kaum abgeschwächt. Der Rückgang der Inflation hat den Konsum der privaten Haushalte stabilisiert. Daneben blieben die Finanzierungskosten der Unternehmen durch die Geldpolitik der EZB erhöht. Im europäischen Vergleich dürfte Frankreich 2025 mit einem prognostizierten Wachstum von 0,8 % etwas unter dem EWU-Durchschnitt liegen. Unterstützt wird das Wirtschaftswachstum nicht zuletzt durch die geldpolitische Lockerung der EZB. 2026 ist mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,0 % zu rechnen. Der französische Arbeitsmarkt war 2024 von

Vollbeschäftigung geprägt und daran dürfte sich auch 2025 wenig ändern. Der französische Wirtschaftsausblick ist allerdings durch die US-Handelspolitik mit erhöhter Unsicherheit versehen.

Das Wirtschaftswachstum in Großbritannien sollte 2025 moderat bleiben und 2026 etwas mehr an Dynamik gewinnen. Die US-Zölle dürften eher geringe direkte Belastungen darstellen, da die Handelsbeziehungen zu den USA stärker auf Dienstleistungen als auf Waren basieren. Allerdings sorgt die erratische US-Zollpolitik für erhöhte Unsicherheit und belastet das BIP-Wachstum vieler Handelspartner, was die britischen Exportaussichten trübt. Zudem dürfte der erwartete temporäre Anstieg der Inflation über 3 % in diesem Jahr die Konsumaktivität der Privathaushalte schwächen. Als wachstumsfreundlich zu verbuchen sind die gute Lage am Arbeitsmarkt mit anhaltend hohem Lohnwachstum sowie die avisierten Staatsausgaben für Infrastruktur und Verteidigung. Die DekaBank rechnet für 2025 und 2026 mit BIP-Wachstumsraten von 1,1 % bzw. 1,4 %.

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Vermietungsmärkte Europa

Der Flächenumsatz an Europas Büromärkten entsprach 2024 mit 7,9 Mio. m² fast dem Vorjahresniveau, das fünfjährige Mittel wurde um 11 % verfehlt. Die Vermietungsprozesse gestalteten sich langwieriger angesichts der konjunkturellen und strukturellen Probleme. Unternehmen verlängerten zudem aus Kostengründen vermehrt bestehende Verträge. Die Büromärkte in Europa profitieren generell allerdings davon, dass die Unternehmen fünf Jahre nach Ausbruch der Pandemie ihren Flächenbedarf mittlerweile besser einschätzen können. Es hat sich gezeigt, dass Büros auch in der neuen hybriden Welt den Arbeitsschwerpunkt darstellen. Der europaweite Leerstand dürfte mit rund 9 % weitgehend den Zenit erreicht haben. Während die meisten Märkte weiter steigende Quoten registrierten, ergaben sich in London,

Madrid, Mailand und Prag Rückgänge. Überproportional von Leerstand betroffen sind vor allem ältere Bestandsgebäude in Randlagen, die Bauaktivitäten haben aber auch die Angebotsreserve moderner Flächen erhöht. Die Spitzenmieten stiegen europaweit um 5,3 %. Mit jeweils 11 % verbuchten London West End und München die stärksten Zuwächse.

Vermietungsmarkt Deutschland

Der Flächenumsatz in den Top 7-Büromärkten* belief sich 2024 auf rund 2,7 Mio. m². Dieses Ergebnis übertraf zwar das Vorjahr um 6 %, lag aber noch 30 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Im ersten Quartal 2025 hat sich die Nachfrage um 14 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöht. Der robuste Arbeitsmarkt und eine insgesamt höhere Anwesenheit der Beschäftigten in den Büros wirken sich einerseits positiv auf die Nachfrage aus. Die Ankündigung von Importzöllen durch die US-Regierung belastet andererseits vor allem die deutsche Industrie und veranlasst viele Unternehmen dazu, Entscheidungen über Umzüge zu verschieben. Von Großabschlüssen im Finanzsektor profitierte der Büromarkt in Frankfurt am Main, ein deutliches Plus beim Flächenumsatz registrierten außerdem Hamburg und Köln. Berlin, Düsseldorf, München und Stuttgart verzeichneten dagegen Rückgänge. Die Leerstände sind weiter gestiegen, allerdings vorrangig im unsanierten Bestand. Die Spitzenmieten stiegen im ersten Quartal 2025 in München weiter an, wo sie bereits 2024 ein hohes Wachstum verzeichneten, und blieben in den übrigen Hochburgen stabil.

Im Einzelhandel führte die konstant hohe Nachfrage nach großen Ladenlokalen mit mehr als 1.000 m² Fläche dazu, dass der Flächenumsatz in 1a-Lagen 2024 6 % über dem Vorjahresniveau lag. Dafür verantwortlich war in erster Linie der expansive Textilhandel, der fast die Hälfte des Flächenumsatzes in dieser Größenklasse beisteuerte. Die Spitzenmieten in den Top-Lagen setzten ihren Konsolidierungskurs fort. Leichte Mietanstiege verbuchte weiterhin der Lebensmittelhandel dank seiner höheren Online-Resilienz.

Investmentmärkte Europa

Der Investmentumsatz mit gewerblichen Immobilien in Europa belief sich 2024 auf rund 210 Mrd. EUR und war damit 23 % höher als im Vorjahr. Auf Büroimmobilien entfielen davon 20 %. Im Jahresendquartal zeigte sich allerdings eine stärkere Belebung auch bei Bürotransaktionen. In Paris, Oslo, Stockholm und Wien kam es im zweiten Halbjahr zu ersten leichten Renditerückgängen. Im ersten Quartal 2025 flossen 46 Mrd. EUR in gewerbliche Immobilien, davon 11 Mrd. EUR in Bürogebäude. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude blieben im ersten Quartal weitgehend stabil.

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



Dublin, „The Gibson Hotel“

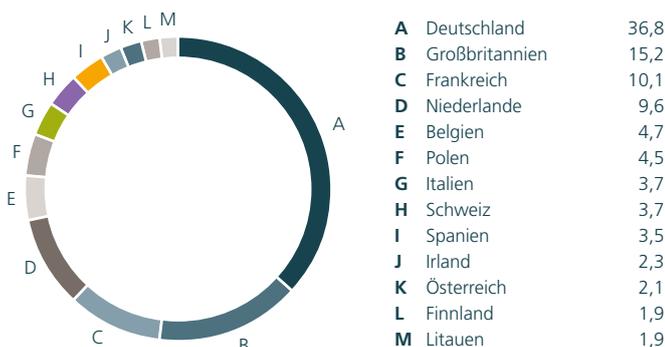
Geografische Verteilung der Immobilien *

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	104	10.921,0	100,0
davon Deutschland	49	4.017,5	36,8
Berlin	5	502,6	4,6
Düsseldorf	6	614,2	5,6
Frankfurt am Main	6	575,8	5,3
Hamburg	5	374,3	3,4
Köln	2	204,1	1,9
München	6	579,2	5,3
Stuttgart	2	205,7	1,9
weitere deutsche Großräume	9	415,2	3,8
sonstige Städte/Regionen	8	546,3	5,0
davon Europa (ohne Deutschland)	55	6.903,5	63,2
Belgien	6	517,6	4,7
Finnland	2	208,7	1,9
Frankreich	8	1.104,4	10,1
Großbritannien	8	1.660,7	15,2
Irland	3	246,3	2,3
Italien	4	406,3	3,7
Litauen	1	210,3	1,9
Niederlande	10	1.046,0	9,6
Österreich	2	224,8	2,1
Polen	6	496,6	4,5
Schweiz	1	402,7	3,7
Spanien	4	379,2	3,5

* inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Geografische Verteilung der Immobilien*

in % der Verkehrswerte



* inklusive Projekte zu aktivierten Baukosten

Investmentmarkt Deutschland

Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien summierte sich 2024 auf 34 Mrd. EUR, d.h. 20 % mehr als im Vorjahr. Der reine Büro-Investmentumsatz registrierte ein Plus von 11 % auf 6 Mrd. EUR, was einem Anteil von 18 % am Gesamtumsatz entsprach. Die Plateaubildung bei den Nettoanfangsrenditen im Spitzensegment ist weitgehend bei 4,6 % erfolgt. Im ersten Quartal 2025 belief sich das Investmentvolumen auf 7,4 Mrd. EUR, d.h. 17 % mehr als im Auftaktquartal 2024. Mit 1,4 Mrd. EUR erreichten Büroimmobilien einen Anteil von 18 % des gesamten Investmentumsatzes. Die Nettoanfangsrenditen für Top-Bürogebäude blieben im ersten Quartal stabil.

Fondsstruktur

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen

Die Objekte des Portfolios im WestInvest InterSelect befinden sich zum Stichtag zu 36,8 % in Deutschland und zu rund 63,2 % im europäischen Ausland. Der Fonds ist unverändert europäisch ausgerichtet und verfügt über einen starken Deutschlandanteil. Im Ausland bildet Großbritannien einen Schwerpunkt (15,2 %), gefolgt von Frankreich (10,1 %) und den Niederlanden (9,6 %). Die Länderaufteilung weist insgesamt eine breite Mischung auf, die weiterhin gezielt ergänzt wird.

Nutzungsarten der Fondsimmobilen

Die Hauptnutzungsart bleiben Bürogebäude mit 56,6 %, gemessen an den Jahres-Mieterträgen, Investments im Einzelhandels-, Hotel- und Logistiksektor folgen als Nutzungssegmente an den nachfolgenden Stellen in der Struktur.

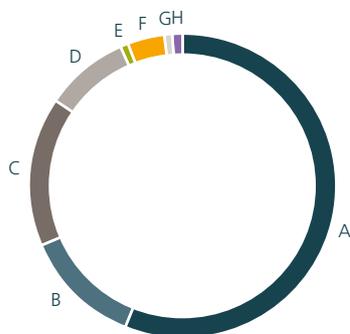
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen

22,7 % bzw. 21 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 (19,5 %), 21,3 % in der Klasse zwischen 100 und 150 Mio. EUR sowie 50,3 % bei großvolumigen Immobilien über 150 Mio. EUR. Auch hier ist eine gute Diversifizierung gegeben. Tendenziell wird es zu einer weiteren Reduzierung von Objekten mit einem Verkehrswert von unter 25 Mio. EUR kommen.

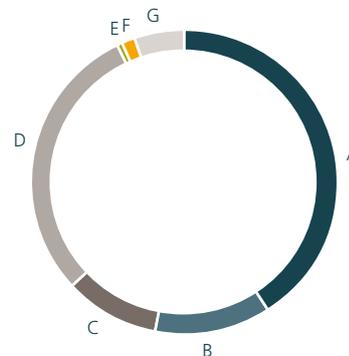
Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag*



A Büro/Praxis	56,6 %	F Wohnen	0,3 %
B Hotel	12,6 %	G Stellplätze (Kfz)	3,9 %
C Handel	15,9 %	H Freizeit	0,8 %
D Lager/Hallen	8,9 %	E Sonstige	1,1 %

*ohne im Bau befindliche Objekte

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen*



A Büro/Praxis	41,3 %	E Wohnen	0,3 %
B Hotel	12,1 %	F Freizeit	1,3 %
C Handel	10,1 %	G Sonstige	5,2 %
D Lager/Hallen	29,7 %		

*ohne im Bau befindliche Objekte

Anlagetätigkeit

Ankauf im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

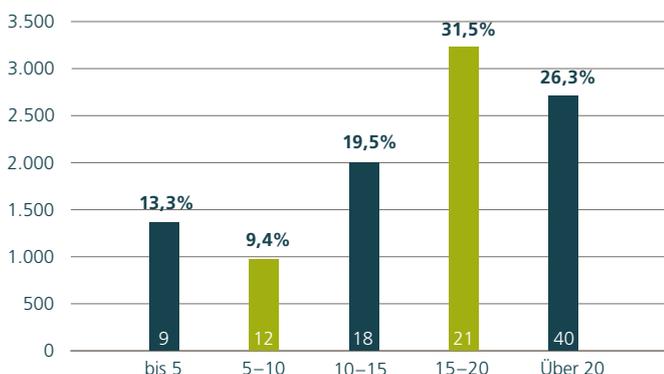
Bereits im August 2023 konnte erfolgreich der Übergang von Nutzen und Lasten der Anteile eines Portfolios an zwei Immobilien-Gesellschaften bzw. die Kaufpreiszahlung für deren Bestandsobjekte vollzogen werden. Es handelt sich um ein Joint Venture von WestInvest InterSelect und VGP N.V. Die Bestandsgebäude und Projektentwicklungen nach neuesten Logistikstandards befinden sich in Gießen und Göttingen (Rosdorf).

Für die zum Ankaufszeitpunkt noch im Bau befindlichen Hallen in Gießen erfolgte nach deren Fertigstellung und Übergabe an die Mieter im April 2024 ein zweites Closing. Von dem Immobilienvermögen der beiden Objektgesellschaften wurde ein 50%-iger Anteil an diesem VGP Logistik-Portfolio angekauft. Die Logistikparks sind zu 100 % vermietet.

Im Mai 2024 erfolgte der Ankauf von „40 Molesworth Street“ in Dublin. Durch die Transaktion konnte erstmals ein hochwertiges Bürogebäude im historischen Stadtkern von Dublin gesichert werden. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zur

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien*

Verkehrswert in Mio. EUR

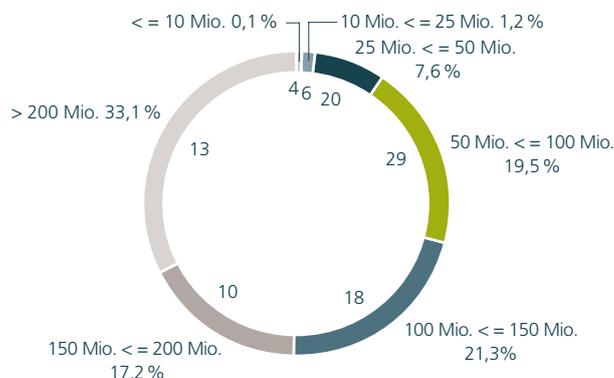


Wirtschaftliches Alter der Immobilien in Jahren, Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Altersklassen.

*ohne im Bau befindliche Objekte

Größenklassen der Fondsimmobilen*

Verkehrswerte in Mio. EUR

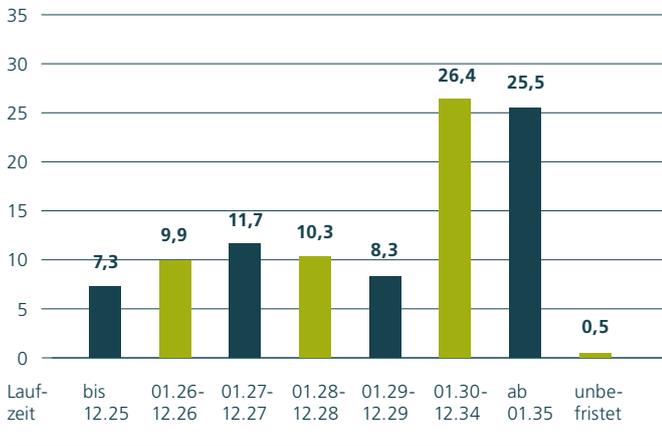


Angabe in % der Verkehrswerte und der Anzahl in den einzelnen Größenklassen

*ohne im Bau befindliche Objekte

Restlaufzeiten der Mietverträge*

Anteil am Gesamtmietaufkommen in %



* ohne im Bau befindliche Objekte

Haupteinkaufsstraße Dublins, der Grafton Street, und liegt zwischen dem St. Stephen's Green und dem renommierten Trinity College. Bei der Immobilie handelt es sich um ein Bürogebäude, das im Jahr 2017 kernsaniert wurde und an die Anwaltskanzlei DLA Piper vermietet ist. Der Standort fungiert als irischer Hauptsitz der global agierenden Kanzlei. Die Einzelhandelsfläche wird von Specsavers – dem britischen Pendant zu Fielmann – genutzt.

Verkauf im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

Im Juli 2024 hat der Verkauf des Objektes „Calle Colón 11“ in Valencia aus dem WestInvest InterSelect stattgefunden. Das Objekt wurde als Teil des sog. Mistral-Portfolios erworben. Bei der 1.790 m² umfassenden Einzelhandelseinheit handelt es sich um Teileigentum, die oberen Geschosse sind Wohnungen und nicht Teil des Verkaufsgegenstandes. Die Einzelhandelseinheit liegt in prominenter Ecklage entlang der Haupteinkaufsstraße

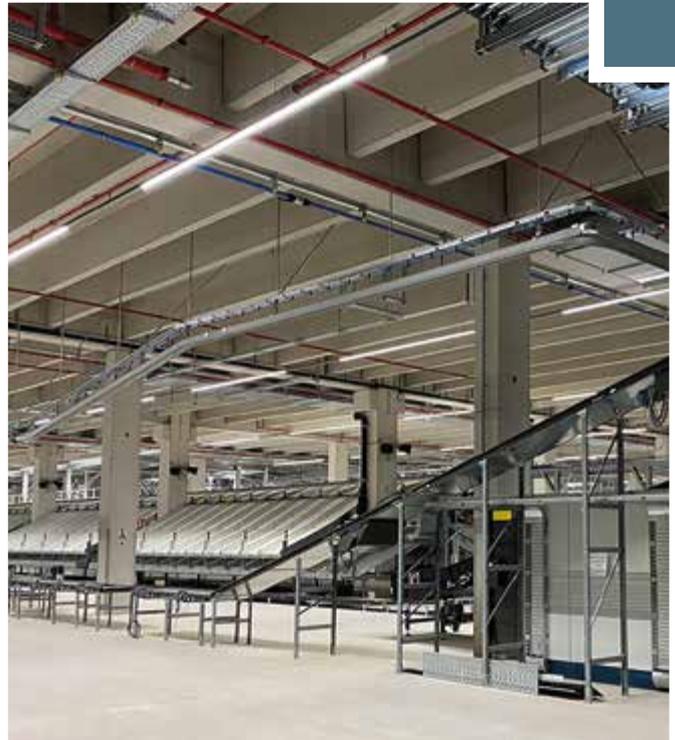


London, 82-83 Piccadilly Street

Top-Ten-Mieter

Banque Pictet & Cie SA	2,3 %
Maritim Hotelgesellschaft mbH	2,0 %
Booking.com B.V.	1,9 %
Facebook UK Ltd.	1,9 %
Deloitte Italy S.p.A. S.B.	1,7 %
Guardian Media Group Plc	1,7 %
HaBa Beheer B.V.	1,7 %
EY GmbH & Co. KG	1,6 %
B & M Retail Limited	1,5 %
Hotel Park Handelskade BV	1,5 %
Top-Ten-Mieter gesamt	17,7 %
Übrige Mieter	82,3 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

„Calle Colón“ in Valencia, der drittgrößten Stadt Spaniens. Das Objekt ist seit Erwerb an den Einzelmietler Zara Espana vermietet. Der Verkaufspreis beträgt rund 30 Mio. EUR. Käuferin ist eine Versicherungsgesellschaft in Spanien. Der Fonds konnte eine nicht mehr strategiekonforme Immobilie mit kurzfristigen



Gießen, „VGP-Park Gießen“

Objekte mit einem ertragsbezogenen Leerstand von über 33 %

Objekt	Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr	Leerstand 31.03.2025
60486 Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 5-7, „Amphitron“	80,4 %	83,7 %
80339 München, Landsberger Strasse 84 - 90	16,8 %	69,2 %
80807 München, Marcel-Breuer-Straße 15/Georg-Muche-Straße 1, „lajos“	38,0 %	50,5 %
92200 Neuilly sur Seine, 115-123, Avenue Charles de Gaulle, „Le France“	27,4 %	34,4 %

An- und Verkäufe¹⁾

Ankäufe	Datum	Nettokaufpreis TEUR
D02 YV57 Dublin Molesworth Street 40	Mai 24	k.A. ²⁾
Verkäufe	Datum	Nettoverkaufspreis TEUR
0254 Oslo Cort Adelers gate 33	Dez. 24	k.A. ²⁾
46004 Valencia Calle Colon 11	Jul. 24	29.750,0

¹⁾ Ausführliche Angaben finden Sie im Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2025.

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

Kreditportfolio*

Währung	Kreditvolumen (gesamt) in TEUR	in % des Immobilienvermögens (gesamt)
EUR (Deutschland)	556.075	5,4
EUR (Ausland)	846.625	8,2
EUR (Gesamt)	1.402.700	13,7
CHF	138.811	1,4
GBP	771.301	7,5
Summe	2.312.812	22,5

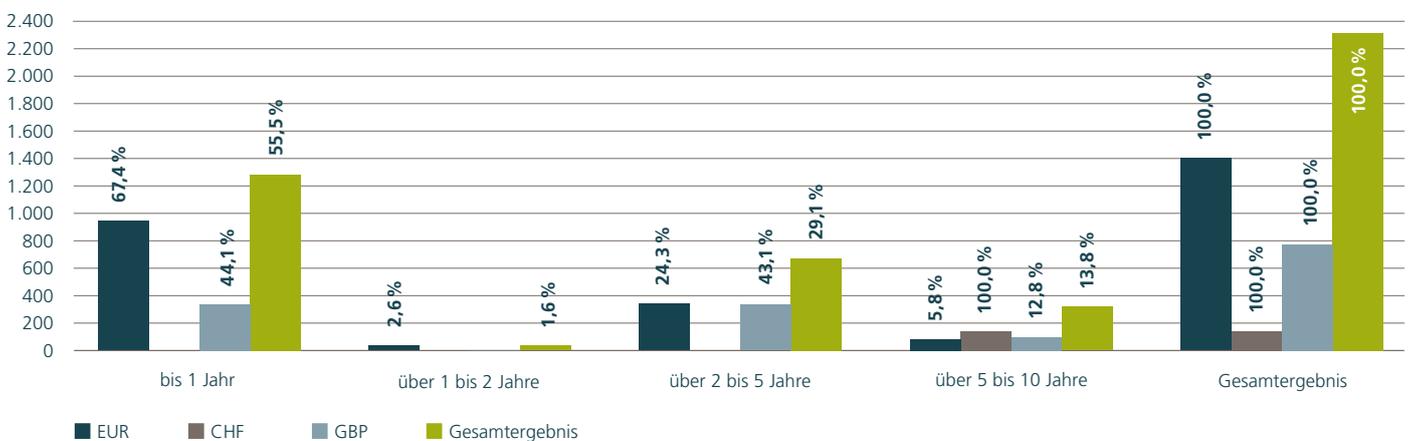
* Immobilienvermögen gesamt: 10.272.578 TEUR; ohne im Bau befindliche Objekte

Nachvermietungsrisiken veräußern und dabei sowohl einen Gewinn auf Fondsebene realisieren als auch die Liquidität des Fonds erhöhen.

Der Verkauf des Objektes „Cort Adellers gate 33“ in Oslo erfolgte im Dezember 2024. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Oslo am Nordwestrand des CBD. Insgesamt bietet das Gebäude eine vermietbare Fläche von rund 6.300 m² und 36 Parkplätze. Das Objekt ist vollständig an die Anwaltskanzlei (SANDS) vermietet. Die Immobilie wurde im Juli 2017 durch den West-Invest InterSelect erworben. Die Käuferin ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft von Nordea Liv, einer der größten nordischen Versicherungsgesellschaften unter der Nordea Bank. Der Verkauf der Immobilie reduziert zukünftige Refurbishment-, Instandhaltungs- sowie Vermietungsrisiken im Fonds. Gleichzeitig nutzt das Fondsmanagement die aktuelle Marktsituation,

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

Je Währung in % und in Mio. EUR



* ohne im Bau befindliche Objekte

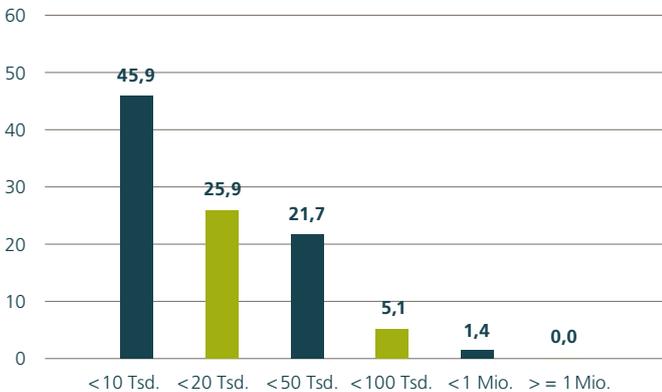
Währungsrisiken

	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	977	823	813	10	12	98,8	977
Schweiz	301	286	287	-1	-1	100,2	302
Norwegen	4	43	0	43	4	0,0	0
Polen ¹⁾	389	1.702	132	1.570	375	7,8	32
Gesamt							1.310

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

Anlegerstruktur*

Anlagevolumen in % des Fondsvermögens.



* Auswertung bezieht sich auf 76,7 % des Fondsvermögens.

um einen attraktiven Transaktionspreis zu realisieren und die Kosten für die Währungssicherung zu reduzieren. Der Verkauf bietet dem Fonds zudem die Möglichkeit eines Exits im Rahmen eines Share Deals (Verkauf der gesamten Anlagestruktur) und damit eine Reduzierung der Komplexität durch den Wegfall der doppelten indirekten Anlagestruktur im Fonds.

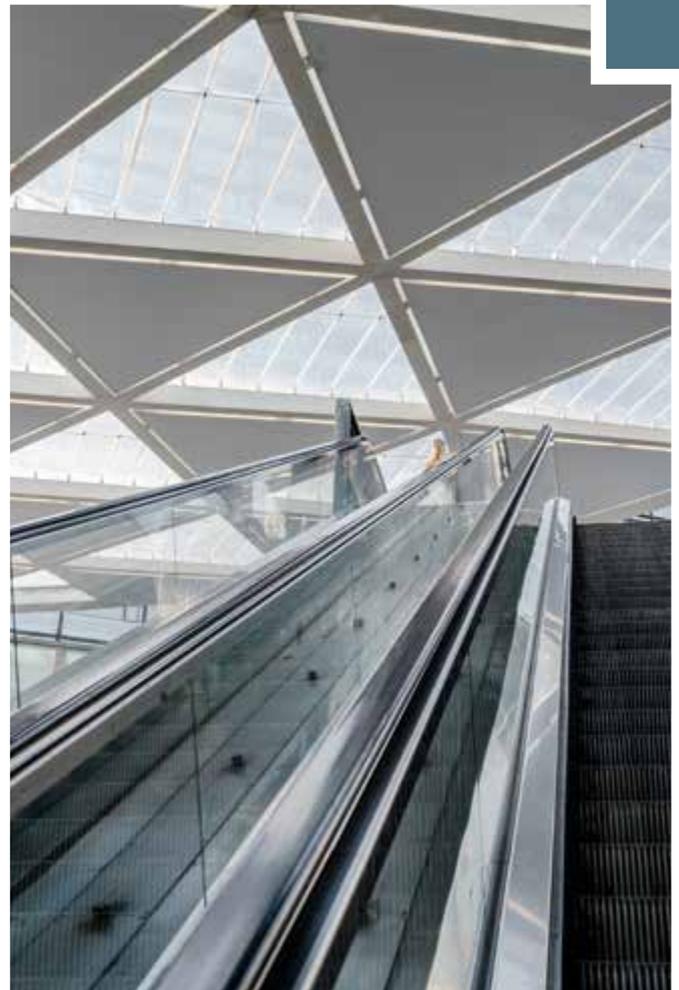
Vermietungssituation

Zum Stichtag am 31.03.2025 betrug die Leerstandsquote 6,9 %, gemessen an den Bruttosollmieterträgen. Weitere Informationen finden Sie in der Vermietungsübersicht.

Währungs- und Kreditportfoliomanagement

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

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



Brüssel, „Silver Tower“

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 (2.313 Mio. EUR) beläuft sich zum 31.03.2025 auf 22,5 % (ohne im Bau befindliche Objekte) des Immobilienvermögens (rund 10.273 Mio. EUR).

Hauptanlagerisiken

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 Über-



Brüssel, „Silver Tower“

legungen. Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung, -an- und -verkauf optimiert. Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

Ukraine-Situation: Seit Ende Februar 2022 finden kriegerische Auseinandersetzungen in der Ukraine statt. Da Dekam Immobilien nicht in den relevanten Märkten investiert ist und lediglich über einen vernachlässigbaren Anteil an Mietern aus Russland verfügt, erwarten wir, dass die Auseinandersetzungen keine unmittelbaren Auswirkungen auf unsere Immobilienportfolios haben. Einzelne Mieter werden jedoch durch Sanktionen, die 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. Eine konjunkturelle Abkühlung schlägt sich potenziell mit zeitlicher Verzögerung auch auf den Immobilienmärkten nieder.

Steuerliche Informationen: Abhängig von den jeweiligen individuellen persönlichen Verhältnissen des Anlegers kann nicht ausgeschlossen werden, dass hinsichtlich der Erträge aus ausländischen Immobilien steuerliche Pflichten für den Anleger in den jeweiligen Investitionsländern und aus den Regelungen des deutschen Außensteuergesetzes (AStG) bestehen oder zukünftig entstehen können. Daher wird jedem Anleger empfohlen,

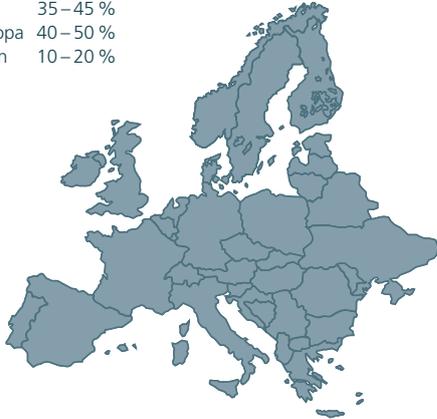
sich mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Erwerb von Anteilen individuell zu klären.

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken (z. B. Zahlungsausfall des Mieters bzw. des Schuldners der getätigten Liquiditätsanlage) eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen von Mieterrisiken messen und fallbezogen steuern zu können, werden insbesondere Bonitätsanalysen für einen Großteil unserer Geschäftspartner regelmäßig durchgeführt. Zusätzlich werden bei besonderen Geschäftsvorfällen, wie z. B. Ankäufen oder großflächigen Vermietungen, besonders performancerelevante Geschäftspartner einer zusätzlichen Einzelfallprüfung unterzogen. Klumpenrisiken 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).

Zielallokation „geografisch“

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



Kurs-/Zinsänderungsrisiken: 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: Dieser Investmentfonds investiert in Währungen außerhalb der Euro-Zone, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert. Sowohl die Immobilienverkehrswerte als auch die vorhandene Liquidität werden im Regelfall zu nahezu 100 % abgesichert. Weitere Erläuterungen hierzu finden Sie im Abschnitt „Währungs- und Kreditportfoliomanagement“.

Marktpreis-/Immobilienrisiken: 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.

Verfügbarkeit/Liquiditätsrisiken: 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. Bei vorübergehend hohen Mittelabflüssen kann die sonst börsentägliche Rücknahme der

Zielallokation „Nutzungsarten“



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

Fondsanteile zeitweise ausgesetzt werden. Weiterhin wirken die gesetzlichen Bestimmungen risikolimitierend (u. a. Mindesthalte- und Kündigungsfrist). Zu den Regelungen sind weitere Informationen unter www.deka.de erhältlich.

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.

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

Wesentliche Änderungen nach dem Berichtszeitraum

Stefan Ciapanna folgt Burkhard Dallosch als Geschäftsführer der Deka Immobilien Investment und WestInvest zum 1. April 2025. Er übernimmt die Verantwortung für den Bereich „CRO & Steuerung Asset Management Immobilien“.

Fazit und Ausblick

Die Büromärkte werden sich weiter ausdifferenzieren, wobei zentrale Lagen mit nachhaltigen und hochwertigen Gebäuden im Vorteil sind gegenüber peripheren Lagen mit veralteten Objekten. 2025/2026 gehen die Fertigstellungen als Folge der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zeitverzögert deutlich zurück, was perspektivisch für sinkende Leerstände sorgt und die Preise im Bestand stützt. Das Mietwachstum dürfte weiter solide ausfallen, wenn auch die Dynamik im Vergleich zu den Vorjahren nachlässt. Die Stabilisierung des Finanzierungsumfeldes dürfte 2025 für eine anhaltende Belegung am Investmentmarkt sorgen, einhergehend mit einer Seitwärtsbewegung bzw. leichten Renditerückgängen.

Das Portfolio des WestInvest InterSelect soll auch zukünftig selektiv erweitert werden. Strategische Ziele sind qualitativ sehr hochwertige, nachhaltige und attraktive Objekte in den zentralen Lagen der wichtigsten Wirtschaftsmetropolen Europas. Die Kernmärkte bilden dabei Deutschland, Großbritannien und Frankreich. Verkäufe aus dem Portfolio werden im laufenden Management vor allem unter dem Aspekt der Risikominimierung identifiziert. Ergänzend wird über strategische Verkaufstätigkeiten die Portfolioqualität kontinuierlich verbessert.

Der selektive Ausbau im Hinblick auf Logistik und Hotelnutzungen steht im Fokus. Dies reduziert in der Folge den Anteil an Büroimmobilien im Fonds und verbessert somit die sektorale Allokation. Alle Investitionen werden hinsichtlich ihres Beitrags im Sinne der Nachhaltigkeit geprüft und in ein angemessenes Rendite-Risiko-Verhältnis gesetzt.

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. In einzelnen Fällen wird der WestInvest InterSelect auch künftig Immobilien, die den optimalen Zeitpunkt im wirtschaftlichen Lebenszyklus überschritten haben, durch Revitalisierungsmaßnahmen neu positionieren und vermarkten oder einen Verkauf anstreben.

Das Thema Nachhaltigkeit (ESG*) wird im WestInvest InterSelect mit dem Blick auf erweiterte regulatorische Anforderungen und eine nachhaltige Ausrichtung des Immobilienportfolios weiter intensiv umgesetzt. Der Fonds ist gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung klassifiziert. Im März 2025 konnte er seine Zertifizierungsquote mit rund 95 % weiterhin auf einem hohen Niveau halten.

Am 14. Juni 2024 hat das oberste Gericht in den Niederlanden (Hoher Rat der Niederlande) bestimmte ausländische Investoren von der niederländischen Körperschaftsteuerpflicht bis zum 31. Dezember 2024 ausgenommen. Die Auswirkungen dieses Urteils auf das Sondervermögen wurden nun größtenteils ermittelt. Insgesamt wird der Fonds voraussichtlich knapp 16 Mio. EUR Ertragssteuererstattungen erhalten. Weitere steuerliche Sachverhalte in diesem Kontext sind aktuell noch in Prüfung.

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

Düsseldorf, im Juni 2025

WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Geschäftsführung:

Stefan Ciapanna

Esteban de Lope Fend

Marcus Rösch

Victor Stoltenburg

Gesa Wilms



Genf, „Acacias 60“

Übersicht Vermietung zum 31. März 2025

Vermietungsinformationen ¹⁾			
Direktinvestments und Beteiligungen	Belgien	Deutschland	Finnland
Immobilien (Anzahl) ¹⁾	6	46	2
Immobilien (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	517,6	3.592,2	208,7
Nutzungsarten nach Mietertrag ^{1),2)}			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	69,4 %	57,8 %	82,4 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	10,0 %	11,6 %	9,9 %
Jahresmietertrag Hotel	9,8 %	11,9 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	4,9 %	11,0 %	1,9 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,4 %	4,9 %	1,5 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,4 %	0,4 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,0 %	0,8 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	1,6 %	4,3 %
Leerstand (stichtagsbezogen) ^{1),3)}			
Leerstand Büro/Praxis	2,6 %	8,8 %	12,4 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0 %	1,3 %	0,9 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	0,2 %	0,2 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,0 %	0,6 %	0,2 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	1,2 %
Vermietungsquote			
	96,4 %	89,1 %	85,1 %
Restlaufzeiten der Mietverträge ^{1),3),4)}			
unbefristet	0,0 %	0,5 %	0,0 %
2025	2,1 %	12,4 %	3,1 %
2026	1,1 %	11,9 %	0,2 %
2027	14,2 %	16,5 %	4,7 %
2028	3,8 %	10,9 %	4,1 %
2029	1,1 %	11,8 %	12,7 %
2030	0,1 %	8,1 %	7,3 %
2031	2,2 %	4,2 %	0,0 %
2032	0,3 %	3,0 %	0,0 %
2033	1,4 %	8,5 %	0,0 %
2034	0,0 %	4,1 %	1,3 %
2035+	73,7 %	8,1 %	66,4 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgesseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Frankreich	Groß- britannien	Irland	Italien
Immobilien (Anzahl) ¹⁾	8	8	3	4
Immobilien (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	1.104,4	1.660,7	246,3	406,3
Nutzungsarten nach Mietertrag^{1),2)}				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	60,4 %	78,6 %	14,2 %	85,3 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	21,1 %	5,5 %	0,7 %	4,4 %
Jahresmietertrag Hotel	8,0 %	5,2 %	83,1 %	0,0 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	2,3 %	9,8 %	1,5 %	2,7 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	4,8 %	0,5 %	0,5 %	3,4 %
Jahresmietertrag Wohnen	1,3 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	2,0 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,1 %	0,3 %	0,0 %	4,2 %
Leerstand (stichtagsbezogen)^{1),3)}				
Leerstand Büro/Praxis	5,3 %	4,8 %	0,0 %	0,7 %
Leerstand Handel/Gastronomie	1,4 %	0,2 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
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 %
Vermietungsquote	92,7 %	95,0 %	100,0 %	99,0 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{1),3),4)}				
unbefristet	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2025	15,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
2026	11,8 %	2,5 %	0,0 %	22,7 %
2027	26,0 %	1,8 %	2,2 %	0,0 %
2028	26,2 %	3,3 %	0,0 %	0,0 %
2029	7,9 %	8,5 %	14,7 %	6,8 %
2030	0,5 %	13,2 %	0,0 %	0,0 %
2031	8,6 %	3,3 %	0,0 %	5,1 %
2032	0,9 %	20,0 %	0,0 %	0,0 %
2033	2,9 %	8,7 %	0,0 %	20,8 %
2034	0,0 %	1,5 %	0,0 %	0,0 %
2035+	0,0 %	37,1 %	83,1 %	44,5 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Übersicht Vermietung zum 31. März 2025

Vermietungsinformationen¹⁾			
Direktinvestments und Beteiligungen	Litauen	Niederlande	Österreich
Immobilien (Anzahl) ¹⁾	1	9	2
Immobilien (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	210,3	822,9	224,8
Nutzungsarten nach Mietertrag^{1),2)}			
Jahresmietertrag Büro/Praxis	7,4 %	33,4 %	54,7 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	86,5 %	13,2 %	22,6 %
Jahresmietertrag Hotel	0,0 %	28,8 %	9,6 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	1,0 %	19,0 %	3,3 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,2 %	5,1 %	6,5 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Freizeit	4,7 %	0,0 %	0,0 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,2 %	0,5 %	3,3 %
Leerstand (stichtagsbezogen)^{1),3)}			
Leerstand Büro/Praxis	0,0 %	0,6 %	5,9 %
Leerstand Handel/Gastronomie	1,6 %	0,9 %	0,0 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	0,0 %	1,2 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0 %	0,0 %	1,6 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,8 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote			
	97,5 %	98,5 %	91,3 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{1),3),4)}			
unbefristet	7,2 %	0,1 %	0,1 %
2025	9,0 %	2,9 %	6,2 %
2026	22,5 %	1,6 %	24,5 %
2027	22,1 %	0,7 %	0,6 %
2028	15,0 %	2,6 %	1,0 %
2029	4,7 %	5,8 %	1,0 %
2030	2,7 %	6,3 %	1,1 %
2031	2,4 %	0,4 %	0,0 %
2032	3,7 %	21,6 %	0,0 %
2033	3,2 %	1,2 %	35,2 %
2034	0,5 %	2,2 %	5,4 %
2035+	7,1 %	54,7 %	24,9 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

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

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

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

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Polen	Schweiz	Spanien	Gesamt
Immobilien (Anzahl) ¹⁾	6	1	4	100
Immobilien (Bestand in Mio. EUR) ¹⁾	496,6	402,7	379,2	10.272,6
Nutzungsarten nach Mietertrag^{1),2)}				
Jahresmietertrag Büro/Praxis	52,0 %	78,5 %	17,5 %	56,6 %
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	5,9 %	0,0 %	64,0 %	15,9 %
Jahresmietertrag Hotel	20,1 %	0,0 %	14,8 %	12,6 %
Jahresmietertrag Lager/Hallen	17,4 %	7,1 %	0,3 %	8,9 %
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	3,9 %	11,0 %	1,2 %	3,9 %
Jahresmietertrag Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,3 %
Jahresmietertrag Freizeit	0,3 %	0,0 %	1,7 %	0,8 %
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,3 %	3,3 %	0,4 %	1,1 %
Leerstand (stichtagsbezogen)^{1),3)}				
Leerstand Büro/Praxis	4,4 %	0,0 %	0,0 %	5,4 %
Leerstand Handel/Gastronomie	0,3 %	0,0 %	0,2 %	0,8 %
Leerstand Hotel	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Lager/Hallen	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Leerstand Kfz-Stellplätze	1,0 %	0,0 %	0,2 %	0,4 %
Leerstand Wohnen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Freizeit	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leerstand Andere Nutzungen	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vermietungsquote	94,2 %	100,0 %	99,5 %	93,1 %
Restlaufzeiten der Mietverträge^{1),3),4)}				
unbefristet	0,7 %	0,0 %	0,6 %	0,5 %
2025	1,6 %	0,0 %	8,7 %	7,3 %
2026	0,8 %	0,0 %	33,9 %	9,9 %
2027	7,2 %	0,0 %	18,2 %	11,7 %
2028	32,7 %	0,0 %	3,6 %	10,3 %
2029	4,9 %	0,0 %	6,6 %	8,3 %
2030	9,5 %	0,0 %	0,2 %	6,2 %
2031	11,8 %	0,0 %	12,2 %	4,7 %
2032	1,3 %	0,0 %	14,9 %	6,7 %
2033	0,2 %	0,0 %	0,0 %	6,4 %
2034	8,0 %	0,0 %	0,0 %	2,5 %
2035+	21,4 %	100,0 %	1,1 %	25,5 %

¹⁾ Ohne im Bau befindliche Objekte.

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

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

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

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen			
Direktinvestments und Beteiligungen			
Renditekennzahlen in %	Belgien	Deutschland	Finnland
I. Immobilien			
Bruttoertrag	4,7 %	5,0 %	4,4 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,4 %	-1,9 %	-1,5 %
Nettoertrag	4,3 %	3,1 %	2,8 %
Wertänderungen	-0,4 %	-1,0 %	-1,9 %
Ertragsteuern	-1,7 %	0,0 %	0,0 %
Latente Steuern	-0,7 %	-0,2 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,4 %	2,0 %	1,0 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,1 %	1,8 %	0,0 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	1,1 %	1,8 %	0,0 %
II. Liquidität			
III. Ergebnis gesamter Fonds			
Ergebnis vor Fondskosten			
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			
Kapitalinformationen¹⁾			
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)			
Immobilien gesamt			
Liquidität			
Kreditvolumen			
Fondsvermögen (netto)			
Informationen zu Wertänderungen²⁾			
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	517,6	3.592,2	208,7
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	28,2	197,6	9,6
Positive Wertänderungen laut Gutachten	3,9	59,7	2,8
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	3,3	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-5,1	-92,7	-6,4
Sonstige negative Wertänderungen	-1,1	-8,6	-0,3
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-1,2	-32,9	-3,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,1	-5,3	-0,3

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet.

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und im Anhang (Grundlagen der Immobilienbewertung).

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen Renditekennzahlen in %	Frankreich	Groß- britannien	Irland	Italien
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,7 %	4,7 %	5,2 %	2,7 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,5 %	-0,9 %	-0,3 %	-0,8 %
Nettoertrag	4,2 %	3,8 %	4,8 %	1,9 %
Wertänderungen	-1,2 %	-0,2 %	-0,9 %	-1,4 %
Ertragsteuern	-0,5 %	-0,7 %	0,0 %	0,0 %
Latente Steuern	0,1 %	-0,1 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,6 %	2,9 %	3,9 %	0,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	2,8 %	1,2 %	3,9 %	0,4 %
Währungsänderung	0,0 %	-1,4 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,8 %	-0,2 %	3,9 %	0,4 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	1.104,4	1.660,7	246,3	406,3
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	52,7	81,2	12,6	20,1
Positive Wertänderungen laut Gutachten	7,4	20,9	1,0	4,5
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-17,8	-19,9	-0,9	-2,3
Sonstige negative Wertänderungen	-3,1	-4,3	-2,4	-8,1
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-10,4	0,9	0,2	2,2
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-3,1	-4,3	-2,4	-8,1

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet.

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und im Anhang (Grundlagen der Immobilienbewertung).

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen				
Direktinvestments und Beteiligungen				
Renditekennzahlen in %	Litauen	Niederlande	Norwegen	Österreich
I. Immobilien				
Bruttoertrag	9,5 %	5,0 %	4,8 %	4,7 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,9 %	-0,7 %	-0,8 %	-1,1 %
Nettoertrag	6,7 %	4,3 %	4,0 %	3,6 %
Wertänderungen	6,0 %	-2,0 %	-6,3 %	5,9 %
Ertragsteuern	-1,0 %	0,8 %	-0,1 %	0,0 %
Latente Steuern	-0,5 %	2,2 %	4,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	11,2 %	5,2 %	1,5 %	9,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	11,2 %	5,9 %	-0,4 %	9,5 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	-1,4 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	11,2 %	5,9 %	-1,8 %	9,5 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	210,3	822,9	0,0	224,8
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	18,4	40,9	0,0	11,4
Positive Wertänderungen laut Gutachten	12,5	5,1	0,0	15,6
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0,0	-24,3	0,0	-1,9
Sonstige negative Wertänderungen	0,0	-2,3	-0,4	-0,7
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	12,5	-19,2	0,0	13,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	-2,3	-0,4	-0,7

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet.

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und im Anhang (Grundlagen der Immobilienbewertung).

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Polen	Schweiz	Spanien	Gesamt
I. Immobilien				
Bruttoertrag	7,0 %	3,1 %	6,6 %	5,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-2,0 %	-0,1 %	-1,1 %	-1,3 %
Nettoertrag	5,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %
Wertänderungen	-0,5 %	-1,8 %	6,6 %	-0,5 %
Ertragsteuern	-0,6 %	0,0 %	1,4 %	-0,2 %
Latente Steuern	0,1 %	0,0 %	-0,1 %	0,1 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,2 %	1,1 %	13,4 %	3,2 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	4,4 %	1,0 %	14,4 %	3,1 %
Währungsänderung	0,0 %	2,8 %	0,0 %	-0,1 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,4 %	3,8 %	14,4 %	3,1 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				3,1 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				2,3 %
Kapitalinformationen¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Immobilien gesamt				10.937,1
Liquidität				1.719,5
Kreditvolumen				-2.213,1
Fondsvermögen (netto)				10.382,5
Informationen zu Wertänderungen²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte ³⁾	496,6	402,7	379,2	10.272,6
Gutachterliche Bewertungsmieten ^{3), 4)}	35,9	12,6	21,6	542,7
Positive Wertänderungen laut Gutachten	7,7	0,0	24,3	165,4
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0	0,0	3,3
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-9,5	-5,8	-1,5	-188,0
Sonstige negative Wertänderungen	-0,4	-1,6	-0,4	-33,7
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-1,8	-5,8	22,8	-22,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,4	-1,6	-0,4	-30,4

¹⁾ Die Angaben sind auf Basis von Monatsendwerten des Geschäftsjahres berechnet.

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

³⁾ Ohne im Bau befindliche Immobilien.

⁴⁾ Siehe Erläuterung Seite 2 und im Anhang (Grundlagen der Immobilienbewertung).

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2024 / 2025	Gesamt 2023 / 2024	Gesamt 2022 / 2023	Gesamt 2021 / 2022
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,0 %	5,1 %	4,8%	4,3 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,3 %	-1,2 %	-1,1%	-1,1 %
Nettoertrag	3,7 %	3,9 %	3,8%	3,2 %
Wertänderungen	-0,5 %	-0,4 %	1,1%	0,5 %
Ertragsteuern	-0,2 %	-0,3 %	-0,4%	-0,3 %
Latente Steuern	0,1 %	0,0 %	-0,2%	-0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,2 %	3,2 %	4,3%	3,2 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,1 %	3,2 %	4,9%	3,7 %
Währungsänderung	-0,1 %	-0,1 %	-0,3%	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,1 %	3,1 %	4,6%	3,6 %
II. Liquidität				
	3,4 %	3,4 %	0,6%	-0,4 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)				
	2,3 %	2,4 %	3,0%	2,3 %

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
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.04.2024		10.289.177.686,60
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-212.681.792,00
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-211.782.528,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-899.264,00	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		135.347.084,43
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	612.778.614,70	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-477.431.530,27	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-3.121.604,74
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-16.083.859,12
a) bei Immobilien	-12.811.105,41	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-3.272.753,71	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		250.104.936,55
a) davon ordentlicher Nettoertrag	238.472.657,18	
b) davon Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	3.121.604,74	
c) davon realisierte Gewinne	11.581.700,88	
d) davon realisierte Verluste	-52.488.337,76	
e) davon nicht realisierte Gewinne	148.269.217,50	
f) davon nicht realisierte Verluste	-135.927.566,35	
g) davon Währungskursveränderungen	37.075.660,36	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 31.03.2025		10.442.742.451,72

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 Anteilaus- 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. Wenn von dem Anteilwert ein Rücknahmeabschlag abgezogen wird, mindert dieser die Position Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen.
- 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 31.03.2025 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2024 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2023 EUR	Geschäftsjahresende 31.03.2022 EUR
Immobilien	6.726.413.764,88	6.718.374.373,17	6.686.589.861,54	6.594.927.290,90
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.579.986.377,59	2.538.848.269,04	2.243.692.212,43	2.128.195.885,86
Liquiditätsanlagen	1.677.179.078,67	1.437.901.425,42	1.379.709.104,14	1.081.897.292,67
Sonstige Vermögensgegenstände	938.828.165,69	1.072.646.100,39	1.089.487.044,95	1.018.608.314,59
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	1.479.664.935,11	1.478.592.481,42	1.507.528.139,69	1.531.328.196,04
Fondsvermögen	10.442.742.451,72	10.289.177.686,60	9.891.950.083,37	9.292.300.587,98
Nettoabsatz	135.347.084,43	347.652.685,28	468.612.486,85	554.590.229,91
Anteilumlauf in Stück	214.581.844	211.782.528	204.567.041	194.783.389
Anteilwert	48,66	48,58	48,35	47,70
Ausschüttung je Anteil	1,00	1,00	0,90	0,75
Tag der Ausschüttung	04.07.2025	05.07.2024	07.07.2023	08.07.2022
Ertragsschein-Nummer	26	25	24	23

Vermögensübersicht zum 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Geschäftsgrundstücke		6.077.991.376,83		58,20
(davon in Fremdwährung:	479.621.376,83)			
2. Geschäftsgrundstücke im Zustand der Bebauung		648.422.388,05		6,21
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme		6.726.413.764,88		64,41
(insgesamt in Fremdwährung:	479.621.376,83)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		2.320.312.894,79		22,22
(davon in Fremdwährung:	621.150.537,96)			
2. Minderheitsbeteiligungen		259.673.482,80		2,49
(davon in Fremdwährung:	112.468.274,24)			
Zwischensumme		2.579.986.377,59		24,71
(insgesamt in Fremdwährung:	733.618.812,20)			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		1.677.179.078,67		16,06
(davon in Fremdwährung:	89.499.342,19)			
Zwischensumme		1.677.179.078,67		16,06
(insgesamt in Fremdwährung:	89.499.342,19)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		62.629.348,48		0,60
(davon in Fremdwährung:	3.752.949,70)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		743.645.504,35		7,12
(davon in Fremdwährung:	256.358.707,85)			
3. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		57.576.188,65		0,55
(davon in Fremdwährung:	1.428.755,77)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		10.336.381,59		0,10
(davon in Fremdwährung:	6.677.160,77)			
4. Andere		64.640.742,62		0,62
(davon in Fremdwährung:	3.582.770,50)			
Zwischensumme		938.828.165,69		8,99
(insgesamt in Fremdwährung:	271.800.344,59)			
Summe der Vermögensgegenstände		11.922.407.386,83		114,17

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		1.110.793.835,12		10,64
(davon in Fremdwährung:	171.773.835,12)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		7.523.173,29		0,07
(davon in Fremdwährung:	131.421,71)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		89.017.352,18		0,85
(davon in Fremdwährung:	15.360.975,31)			
4. anderen Gründen		49.144.014,41		0,47
(davon in Fremdwährung:	1.526.834,03)			
Zwischensumme		1.256.478.375,00		12,03
(insgesamt in Fremdwährung:	188.793.066,17)			
II. Rückstellungen		223.186.560,11		2,14
(davon in Fremdwährung:	7.848.699,11)			
Summe der Schulden		1.479.664.935,11		14,17
C. Fondsvermögen		10.442.742.451,72		100,00

Umlaufende Anteile (Stück)	214.581.844
Anteilwert (EUR)	48,66

Devisenkurse:

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,83249	GBP
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,18040	PLN
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	11,31960	NOK
Schweizer Franken (CHF)	1 EUR =	0,95093	CHF

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 6.726,4 Mio. EUR.

Angaben zu den Transaktionen können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe entnommen werden.

Die weiteren Veränderungen ergeben sich aus Baumaßnahmen sowie aus Wertfortschreibungen, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen der Immobilien durch die externen Bewerter. Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 2.580,0 Mio. EUR.

Angaben zu den Transaktionen können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe entnommen werden.

Die weiteren Veränderungen ergeben sich aus Wertfortschreibungen, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Angaben zu den Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 1.677,2 Mio. EUR.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 522,1 Mio. EUR und zweckgebundene Mittel für die Ausschüttung in Höhe von 214,6 Mio. EUR, für laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 195,0 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 467,9 Mio. EUR, für Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 41,5 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 76,1 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 7,5 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 12,0 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 1,1 Mio. EUR, und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 49,0 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 2,6 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 487,3 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 256,4 Mio. EUR.

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 57,6 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 10,3 Mio. EUR entfallen 8,1 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in einer Gesamthöhe von 33,7 Mio. EUR, Forderungen aus Cash Collateral in Höhe von 11,4 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 5,4 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1,7 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,4 Mio. EUR, und Forderungen aus Anteilumsätzen in Höhe von 3,3 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* in Höhe von 1.110,8 Mio. EUR stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den Niederlanden, Deutschland, Belgien, Spanien, Frankreich, Polen und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 1.134,5 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für Transaktionen von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 7,4 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 0,1 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 22,3 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 19,4 Mio. EUR und Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 40,3 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 4,6 Mio. EUR, Verbindlichkeiten aus Cash Collateral in Höhe von 2,8 Mio. EUR, noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 15,6 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 4,3 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährung 1,5 Mio. EUR, Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 20,1 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Anteilumsätzen in Höhe von 1,6 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen bestehen unter anderem in Höhe von 8,7 Mio. EUR für Instandhaltungen, 26,9 Mio. EUR für Ertragsteuer und 182,6 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT).

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei Direktinvestments in Höhe von 119,7 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 62,9 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

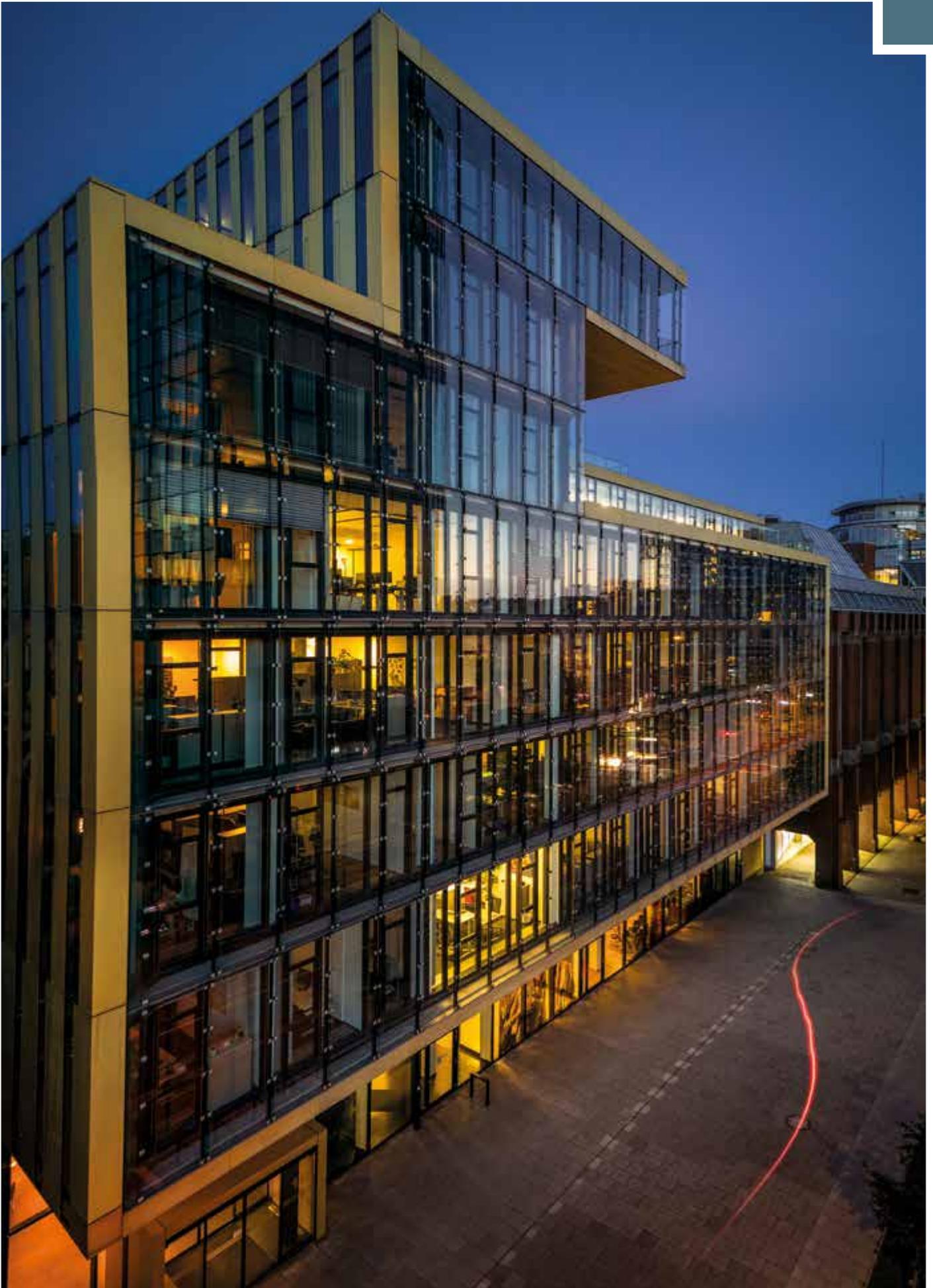
Gemäß Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung sind bei Anteilpreisermittlungen für Immobilien Rückstellungen für künftige Veräußerungsgewinnsteuern (Capital Gains Tax) aus Immobilien in der Höhe zu bilden, in welcher sie voraussichtlich von dem Belegenheitsstaat bei einem realisierten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

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

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

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 10.289,2 Mio. EUR per 31. März 2024 auf 10.442,7 Mio. EUR per 31. März 2025. Im gleichen Zeitraum wurden 12.684.763 Anteile ausgegeben und 9.885.447 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 135,3 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 214.581.844 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 48,66 EUR.



Hamburg, Caffamacherreihe 16, Drehbahn 15, „FÆBRIC“

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
1	2000 Antwerpen Meir 58	–	G	F	Ha: 82%; L: 13%; W: 4%; Kfz: 1%	Dez. 18	1898/ 1994	1.941	6.030	733	K/La/Pa/R
2	1060 Brüssel, Place Victor Horta ¹¹⁾	–	G (E)	F	–	Mrz. 05	–	6.427	–	–	–
3	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	–	G	F	Ha: 5%; H: 90%; Kfz: 5%	Dez. 01	1991	1.664	11.222	0	K/La/Pa
Deutschland											
4	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Campus Hackescher Markt“	–	G	B	B/P: 82%; Ha: 9%; L: 1%; S: 4%; Kfz: 4%	Apr. 14	2011	9.577	33.163	0	K/Pa/R
5	13355 Berlin Max-Urich-Straße 3/ Ackerstraße 78	–	G	F	B/P: 95%; L: 1%; S: 3%; Kfz: 1%	Aug. 21	2020	3.804	13.474	0	F/K/Pa
6	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 2%; W: 5%; Kfz: 4%	Okt. 97	2000	3.101	8.745	963	Pa
7	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	–	G	B	H: 100%	Jun. 04	1915/ 1947/ 2004 ¹²⁾	4.314	14.850	0	F/K/La/Pa
8	44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	–	G	F	B/P: 3%; L: 97%	Nov. 17	2017	91.726	40.392	0	K/Pa
9	53175 Bonn Alemannenstraße 1	–	G	F	B/P: 69%; Ha: 7%; L: 20%; Kfz: 4%	Nov. 96	1998	941	2.021	0	K/Pa
10	53175 Bonn Godesberger Allee 78/88	–	G	F	B/P: 87%; L: 2%; Kfz: 12%	Jan. 90	1989, 1993	1.413	1.636	0	Pa
11	53175 Bonn Gotenstraße 161	–	G	F	B/P: 83%; L: 12%; Kfz: 5%	Jul. 92	1996	790	910	0	La/K/Pa
12	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	–	G	F	B/P: 13%; L: 87%	Jul. 12	2011	59.880	28.308	0	La/Pa
13	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32/ Lise-Meitner-Straße 1-5 „Forum I/Forum II“	–	G	F	B/P: 66%; L: 30%; Kfz: 4%	Aug. 01	2001, 2002	23.626	22.241	0	La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			57.495,0 (0,55)
				44,0	2.316,7	57.610,0
				44,0	2.856,5	57.380,0
-	-	-	-	-	-	1.975,0 (0,02)
						1.910,0
						2.040,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			49.625,0 (0,48)
				42,3	2.822,3	49.640,0
				42,3	2.822,3	49.610,0
-14)	-14)	-14)	-14)			255.393,3 (2,45)
				60,0	13.483,2	259.310,0
				60,0	13.698,1	252.210,0
0,1	0,1	4,5	4.800,4			109.500,0 (1,05)
				65,6	4.654,0	111.410,0
				65,6	4.551,0	107.590,0
8,3	43,1	2,1	2.460,7			52.370,0 (0,50)
				45,8	2.880,0	53.520,0
				45,8	2.870,2	51.220,0
-14)	-14)	-14)	-14)			40.698,5 (0,39)
				55,0	3.577,5	41.330,0
				60,0	3.585,6	43.890,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			49.250,0 (0,47)
				32,7	2.680,2	49.500,0
				32,7	2.680,2	49.000,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.795,0 (0,05)
				43,8	255,4	4.790,0
				43,8	256,4	4.800,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			4.570,0 (0,04)
				34,0	271,2	4.640,0
				34,0	271,2	4.500,0
0,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			2.650,0 (0,03)
				40,8	135,1	2.600,0
				40,8	133,4	2.700,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			41.465,0 (0,40)
				26,4	2.481,0	39.940,0
				29,4	2.481,0	42.990,0
1,2	9,6	1,7	2.703,6			32.550,0 (0,31)
				37,3	2.301,9	32.170,0
				37,3	2.300,4	32.930,0

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

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Belgien

1	2000 Antwerpen Meir 58	-	-	64,4	37.000,0	-	-
2	1060 Brüssel, Place Victor Horta ¹¹⁾	-	-	0,0	0,0	-	-
3	1000 Brüssel Rue Bodenbroek 2-4 „NH-Hotel“	-	-	0,0	0,0	-	-

Deutschland

4	10178 Berlin Henriette-Herz-Platz 3-4/ An der Spandauer Brücke 10 „Campus Hackescher Markt“	-	-	0,0	0,0	-	-
5	13355 Berlin Max-Urich-Straße 3/ Ackerstraße 78	-	-	27,4	30.000,0	-	-
6	10179 Berlin Neue Grünstraße 25-26/ Wallstraße 14-14b	-	-	0,0	0,0	-	-
7	10963 Berlin Schöneberger Straße 3 „Mövenpick Hotel“	-	-	0,0	0,0	-	-
8	44793 Bochum Obere Stahlindustrie „DSV Portfolio, Bochum“	-	-	25,2	12.400,0	-	-
9	53175 Bonn Alemannenstraße 1	-	-	0,0	0,0	-	-
10	53175 Bonn Godesberger Allee 78/88	-	-	0,0	0,0	-	-
11	53175 Bonn Gotenstraße 161	-	-	0,0	0,0	-	-
12	71034 Böblingen Schickardstraße 25 „Campus Böblingen“	-	-	0,0	0,0	-	-
13	63128 Dietzenbach Albert-Einstein-Straße 12-32/ Lise-Meitner-Straße 1-5 „Forum I/Forum II“	-	-	0,0	0,0	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
8.336,9 (= 11,7)	7.154,4	1.182,4	833,7	3.056,9 (0,03)	3,7
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
12.322,7 (= 8,2)	9.160,1	3.162,6	0,0	0,0 (0,00)	0,0
8.886,5 (= 7,4)	7.315,7	1.570,9	888,8	5.628,9 (0,05)	6,4
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
3.541,6 (= 7,9)	2.977,7	563,9	358,4	925,8 (0,01)	2,7
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1.696,4 (= 5,7)	1.096,2	600,2	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
14	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosenstraße 30, 36/Maternstraße 15 „World Trade Center Dresden“	–	G	F	B/P: 60%; Ha: 14%; H: 14%; L: 2%; S: 2%; Kfz: 9%	Sep. 17	1996	21.673	73.537	0	Pa
15	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
16	40213 Düsseldorf Graf-Adolf-Platz 15 „GAP 15“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 2%; L: 3%; Kfz: 9%	Mrz. 04	2005	4.907	43.445	0	F/K/La/Pa
17	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	–	G	F	B/P: 87%; L: 3%; Kfz: 10%	Nov. 99	1999	9.070	20.409	0	La/Pa
18	40213 Düsseldorf Heinrich-Heine-Allee 53 „Wilhelm-Marx-Haus“	–	G	F	B/P: 73%; Ha: 27%; L: 1%	Mrz. 00	1923/ 2023	1.804	10.428	0	F/Pa
19	40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1 „silvers“	–	G	F	B/P: 86%; L: 1%; Kfz: 13%	Jun. 00	1995/ 2016	18.538	20.272	0	F/K/Pa
20	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23 „Im Riedl“	–	G	F	B/P: 60%; L: 35%; Kfz: 5%	Jun. 00	2002	27.617	26.981	0	Pa
21	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56 „FRANKLIN“	–	G (E)	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 8%	Okt. 01	2001	6.323	18.115	0	F/K/Pa
22	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	–	G	F	B/P: 90%; Ha: 2%; L: 3%; Kfz: 6%	Okt. 95	1992	1.486	5.399	0	F/K/La/Pa
23	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	–	G	B	B/P: 80%; Ha: 5%; L: 4%; S: 2%; Kfz: 9%	Mai 00	2001/ 2013	6.369	21.486	0	F/Pa
24	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ ¹⁵⁾	–	G (E)	F	H: 100%	Okt. 02 ¹⁵⁾	1996	5.025	34.775	0	K/Pa
25	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ ¹⁶⁾	–	G (E)	F	B/P: 82%; Kfz: 18%	Apr. 03 ¹⁶⁾	1998	5.025	19.784	0	F/K/La/Pa
26	79098 Freiburg Konrad-Adenauer-Platz 2 „Novotel Freiburg Am Konzerthaus“	–	G	F	H: 100%	Aug. 08	1994	3.888	11.103	0	K/Pa
27	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	–

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
11,3	13,6	2,5	10.413,2			157.300,0
						(1,51)
				41,0	11.184,5	157.630,0
				41,0	11.072,5	156.970,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			52.500,0
						(0,50)
				43,5	2.704,8	51.000,0
				43,5	2.704,8	54.000,0
2,8	72,0	1,4	13.741,7			249.500,0
						(2,39)
				50,3	11.937,6	249.000,0
				50,3	12.061,8	250.000,0
6,0	9,3	5,2	4.319,8			65.600,0
						(0,63)
				45,1	3.671,7	66.200,0
				45,1	3.366,5	65.000,0
23,7	13,4	5,5	3.148,6			76.900,0
						(0,74)
				37,7	3.692,7	77.800,0
				37,7	3.633,6	76.000,0
1,7	3,8	2,0	5.898,5			131.350,0
						(1,26)
				49,9	5.720,1	135.700,0
				49,9	5.721,1	127.000,0
5,5	2,3	8,1	3.327,1			42.100,0
						(0,40)
				37,5	3.275,6	42.800,0
				37,5	3.046,1	41.400,0
3,1	47,7	2,4	4.268,9			56.930,0
						(0,55)
				46,3	3.886,0	55.310,0
				46,3	3.836,3	58.550,0
0,4	2,1	8,8	1.544,4			27.490,0
						(0,26)
				41,9	1.362,9	26.530,0
				51,9	1.505,7	28.450,0
- ¹⁴⁾	- ¹⁴⁾	- ¹⁴⁾	- ¹⁴⁾			129.211,6
						(1,24)
				53,4	6.990,0	126.570,0
				53,4	7.089,2	128.600,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			106.985,0
						(1,02)
				31,8	7.500,0	105.100,0
				31,8	7.500,0	108.870,0
83,7 (80,4)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			28.975,0
						(0,28)
				42,9	4.436,8	28.680,0
				42,9	4.319,1	29.270,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.005,0
						(0,36)
				29,1	2.302,1	36.030,0
				29,1	2.686,8	39.980,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			38.375,0
						(0,37)
				34,5	1.971,8	39.330,0
				34,5	1.782,3	37.420,0

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
14	01067 Dresden Freiberger Straße 33-39/ Ammonstraße 72, 74/Rosen- straße 30, 36/Maternistraße 15 „World Trade Center Dresden“	–	–	26,7	42.000,0	–	–
15	40219 Düsseldorf Ernst-Gnoß-Straße 25 „Rhein-Carré“	–	–	0,0	0,0	–	–
16	40213 Düsseldorf Graf-Adolf-Platz 15 „GAP 15“	–	–	0,0	0,0	–	–
17	40472 Düsseldorf Hamborner Straße 51-55 „Königshof“	–	–	0,0	0,0	–	–
18	40213 Düsseldorf Heinrich-Heine-Allee 53 „Wilhelm-Marx-Haus“	–	–	0,0	0,0	–	–
19	40219 Düsseldorf Völklinger Straße 1 „silvers“	–	–	0,0	0,0	–	–
20	85622 Feldkirchen Hans-Riedl-Straße 5-9, 13-23 „Im Riedl“	–	–	0,0	0,0	–	–
21	60486 Frankfurt am Main Franklinstraße 52-56 „FRANKLIN“	–	–	0,0	0,0	–	–
22	60329 Frankfurt am Main Mainzer Landstraße 65	–	–	0,0	0,0	–	–
23	60313 Frankfurt am Main, Stephanstraße 14-16 „Skylight“	–	–	0,0	0,0	–	–
24	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 1-3 „Maritim Hotel“ ¹⁵⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
25	60486 Frankfurt am Main Theodor-Heuss-Allee 5-7 „Amphitron“ ¹⁶⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
26	79098 Freiburg Konrad-Adenauer-Platz 2 „Novotel Freiburg Am Konzerthaus“	–	–	0,0	0,0	–	–
27	48268 Greven Otto-Lilienthal-Straße 34 „Logistik-Center Greven“	–	–	38,2	14.645,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
7.828,4 (= 5,0)	5.612,4	2.216,0	798,0	1.928,6 (0,02)	2,4
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
7,5 (= 9,2) ¹³⁾	6,6	0,9	0,8	0,8 (0,00)	1,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
330,8 (= 0,3)	229,7	101,1	0,0	0,0 (0,00)	0,0
234,7 (= 0,3)	175,1	59,7	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
3.288,9 (= 7,9)	2.756,2	532,7	328,9	1.562,3 (0,01)	4,8

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
28	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „FÆBRIC“ ¹⁷⁾	–	G	F	B/P: 81%; L: 1%; S: 1%; W: 8%; Kfz: 9%	Jun. 07 ¹⁷⁾	2009	6.474	23.693	3.317	K/Pa
29	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82 „h82“	–	G	F	B/P: 89%; L: 2%; Kfz: 8%	Mai 05	2006	2.285	10.594	0	F/Pa
30	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	–	G	F	H: 96%; Kfz: 4%	Jun. 05	2002	1.210	7.252	0	K/La/Pa
31	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	–	G (E)	F	H: 100%	Mai 16	2014	1.136	10.939	0	K/La/Pa
32	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	–	G	F	B/P: 4%; Ha: 87%; L: 2%; S: 7%	Okt. 15	1977/ 2021	65.680	71.220	0	F/K/La/Pa/R
33	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
34	50678 Köln Im Zollhafen 18 „Kranhaus Mitte“	–	G	F	B/P: 94%; Ha: 4%; L: 2%	Feb. 22	2008	760	17.119	0	K/La/Pa
35	50668 Köln Marzellenstraße 13-19 „Hilton-Hotel“	–	G	F	H: 100%	Aug. 02	1954/ 2002	4.580	17.589	0	F/K/La/Pa
36	80636 München Erika-Mann-Straße 60-68 „Battello“	–	G	F	B/P: 72%; Ha: 10%; L: 4%; S: 9%; Kfz: 6%	Mai 14	2007, 2008	10.136	21.730	0	Pa
37	80339 München Landsberger Straße 84-90	–	G	F	B/P: 95%; L: 1%; Kfz: 4%	Mrz. 14	2010	8.807	22.617	0	K/Pa
38	80687 München Landsberger Straße 187 „Westsite“	–	G	F	B/P: 92%; Ha: 2%; L: 1%; Kfz: 5%	Jun. 03	2003	8.601	19.083	0	K/Pa
39	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
40	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	–	G	F	B/P: 90%; L: 5%; S: 1%; Kfz: 5%	Jun. 03	2003	3.451	11.132	0	F/Pa
41	80809 München Moosacher Straße 84-88 „H2O“	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 5%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 5%	Okt. 22	2017	11.127	20.618	0	F/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
22,5	17,5	6,1	4.671,2			166.200,0
						(1,59)
				54,1	7.952,7	171.350,0
				54,1	8.665,8	161.050,0
0,0	0,8	3,4	1.831,7			38.775,0
						(0,37)
				51,3	2.106,0	39.470,0
				51,3	2.172,2	38.080,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			25.625,0
						(0,25)
				36,9	1.629,0	25.680,0
				36,9	1.809,4	25.570,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			54.960,0
						(0,53)
				49,5	2.800,0	56.490,0
				49,5	2.822,2	53.430,0
12,9	6,7	3,7	12.181,8			172.500,0
						(1,65)
				40,3	13.058,1	169.000,0
				40,8	13.163,8	176.000,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			24.405,0
						(0,23)
				31,5	1.445,8	24.620,0
				31,5	1.442,6	24.190,0
0,2	7,7	5,9	4.870,4			128.500,0
						(1,23)
				53,8	5.060,1	127.000,0
				53,8	5.094,7	130.000,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			75.600,0
						(0,72)
				47,4	4.980,3	78.200,0
				47,5	4.403,7	73.000,0
0,8	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			114.000,0
						(1,09)
				51,8	5.651,5	115.000,0
				51,8	5.709,9	113.000,0
69,2 (16,8)	32,7	1,8	5.329,8			142.000,0
						(1,36)
				55,2	7.154,5	140.000,0
				55,2	6.977,2	144.000,0
28,8	14,6	2,6	3.805,7			83.000,0
						(0,79)
				48,3	4.702,3	83.000,0
				48,3	4.727,4	83.000,0
7,3	1,4	3,6	3.421,4			65.050,0
						(0,62)
				39,0	3.643,2	67.100,0
				39,0	3.656,5	63.000,0
50,5 (38,0)	16,1	2,7	1.471,5			46.100,0
						(0,44)
				48,2	2.575,3	47.000,0
				48,2	2.464,0	45.200,0
0,0	21,5	1,7	5.746,2			129.000,0
						(1,24)
				61,2	5.607,9	129.000,0
				61,0	5.584,5	129.000,0

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
28	20355 Hamburg Caffamacherreihe 16/ Drehbahn 15 „FÆBRIC“ ¹⁷⁾	-	-	0,0	0,0	-	-
29	20097 Hamburg Heidenkampsweg 82 „h82“	-	-	0,0	0,0	-	-
30	20146 Hamburg Schröderstiftstraße 3/ Rentzelstraße „Mercure Hotel“	-	-	0,0	0,0	-	-
31	20355 Hamburg St. Petersburger Straße 1	-	-	0,0	0,0	-	-
32	50354 Hürth Theresienhöhe 4 „Hürth Park“	-	-	0,0	0,0	-	-
33	66424 Homburg Am Zunderbaum 20 „DSV Portfolio, Homburg“	-	-	27,5	6.700,0	-	-
34	50678 Köln Im Zollhafen 18 „Kranhaus Mitte“	-	-	40,1	51.500,0	-	-
35	50668 Köln Marzellenstraße 13-19 „Hilton-Hotel“	-	-	0,0	0,0	-	-
36	80636 München Erika-Mann-Straße 60-68 „Battello“	-	-	35,1	40.000,0	-	-
37	80339 München Landsberger Straße 84-90	-	-	42,3	60.000,0	-	-
38	80687 München Landsberger Straße 187 „Westsite“	-	-	0,0	0,0	-	-
39	80804 München Leopoldstraße 175 „leo175“	-	-	0,0	0,0	-	-
40	80807 München Marcel-Breuer-Straße 15/ Georg-Muche-Straße 1 „lajos“	-	-	0,0	0,0	-	-
41	80809 München Moosacher Straße 84-88 „H2O“	-	-	42,1	54.250,0	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
187,2 (= 0,2)	187,2	0,0	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
3.123,3 (= 5,9)	2.467,6	655,7	317,8	344,3 (0,00)	1,1
16.909,6 (= 7,9)	13.946,3	2.963,3	0,0	0,0 (0,00)	0,0
1.898,9 (= 7,8)	1.609,3	289,6	191,3	478,2 (0,00)	2,5
11.466,7 (= 7,7)	9.784,8	1.681,9	1.162,4	7.943,2 (0,08)	6,9
-	-	-	-	-	-
3.437,1 (= 4,9)	2.571,9	865,2	28,6	0,0 (0,00)	0,0
4.305,3 (= 4,7)	3.285,7	1.019,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
6.829,8 (= 4,7)	5.168,0	1.661,9	683,0	5.122,4 (0,05)	7,5

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
42	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	–	G	F	B/P: 83%; L: 5%; Kfz: 11%	Dez. 01	1998, 1999, 2000	24.203	31.214	0	La/Pa
43	49074 Osnabrück Große Straße/Kleine Hamkenstraße, „EKZ Kamp Promenade Osnabrück“	–	G	F	B/P: 11%; Ha: 75%; L: 1%; Kfz: 13%	Jan. 05	2004	7.885	15.549	0	K/Pa
44	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	–	G	F	B/P: 7%; Ha: 82%; L: 5%; Kfz: 6%	Nov. 10	2014	1.581	5.290	0	K/La/Pa
45	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
46	70176 Stuttgart Silberburgstraße 118-122/ Leuschnerstraße 43-47 „Silberburg-Carré“	–	G	F	B/P: 87%; L: 2%; W: 4%; Kfz: 7%	Apr. 02	2002	4.684	11.424	503	F/Pa
Frankreich											
47	33000 Bordeaux 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	–	G	F	B/P: 4%; Ha: 85%; L: 11%; S: 1%	Jan. 10	2003	5.225 ¹⁸⁾	17.073	0	K/La/Pa
48	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 4%; L: 1%; Kfz: 5%	Jul. 02	1970/ 2000	3.238	14.492	0	K/La/Pa
49	06000 Nizza 10, Avenue Jean Médecin	–	G	F	Ha: 70%; L: 30%	Dez. 18	1940/ 1996	629	2.812	0	K/Pa
50	75008 Paris 9, Avenue Percier/ 26, Rue de la Baume	–	G	F	B/P: 98%; L: 1%	Feb. 21	1929/ 2021	1.282	6.120	0	F/K/La/Pa
51	75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier „Metropolitan“ ¹⁹⁾	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 3%; L: 2%; S: 5%; Kfz: 8%	Jun. 18	1956/ 2017	6.967	21.719	0	K/La/Pa
52	75008 Paris 14-16, Boulevard Malesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	–	G	F	B/P: 91%; Ha: 3%; L: 2%; Kfz: 4%	Nov. 00	1900/ 2019	1.683	8.786	0	F/K/La/Pa
53	75011 Paris 8-10, Place de la République/ 50, 60, 61, 63, 65, Rue de Malte/ 16, Rue du Faubourg du Temple „Îlot République“	–	G	F	B/P: 14%; Ha: 30%; H: 38%; L: 1%; S: 4%; W: 6%; Kfz: 7%	Sep. 03	1867/ 1982, 1996, 2022	9.306	30.856	2.483	F/K/La/Pa
54	75008 Paris 12, Rue d'Astorg	–	G	F	B/P: 95%; L: 1%; Kfz: 4%	Mrz. 20	1850/ 2000	1.862	3.511	0	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
26,6	17,8	3,6	3.665,3			65.335,0 (0,63)
				45,1	4.638,6	63.080,0
				45,1	5.406,7	67.590,0
6,6	1,8	3,9	3.404,0			55.950,0 (0,54)
				40,6	3.551,1	55.100,0
				50,6	3.456,7	56.800,0
0,0	26,3	3,5	1.785,6			28.000,0 (0,27)
				49,1	1.528,4	27.700,0
				59,1	1.589,9	28.300,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			23.900,0 (0,23)
				32,0	1.287,6	24.480,0
				32,0	1.287,6	23.320,0
12,4	13,1	4,5	2.167,5			43.740,0 (0,42)
				47,6	2.523,4	43.210,0
				47,6	2.440,1	44.270,0
0,0	0,0	2,9	6.589,1			111.980,0 (1,07)
				44,8	5.996,2	112.040,0
				44,8	6.121,6	111.920,0
34,4 (27,4)	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			130.490,0 (1,25)
				45,6	7.312,5	130.640,0
				45,6	8.082,1	130.340,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			46.290,0 (0,44)
				38,8	2.024,6	45.340,0
				44,0	1.951,4	47.240,0
4,9	43,7	1,1	4.455,1			123.570,0 (1,18)
				55,8	4.633,3	126.400,0
				51,3	4.799,0	120.740,0
0,2	0,0	2,5	11.625,6			230.260,0 (2,20)
				53,6	10.856,1	228.180,0
				53,6	10.717,6	232.340,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			172.575,0 (1,65)
				44,1	6.957,5	170.720,0
				54,3	7.440,2	174.430,0
8,3	7,7	4,9	11.141,7			218.155,0 (2,09)
				34,9	12.052,3	214.330,0
				34,9	12.126,5	221.980,0
0,4	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			71.050,0 (0,68)
				45,3	2.837,8	70.050,0
				55,3	2.924,7	72.050,0

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
42	63263 Neu Isenburg Frankfurter Straße 233 „Triforum“	–	–	0,0	0,0	–	–
43	49074 Osnabrück Große Straße/Kleine Hamkenstraße, „EKZ Kamp Promenade Osnabrück“	–	–	0,0	0,0	–	–
44	49074 Osnabrück Grosse Straße 65, 66	–	–	0,0	0,0	–	–
45	31224 Peine Liebigstraße 2 „DSV Portfolio, Peine“	–	–	24,7	5.900,0	–	–
46	70176 Stuttgart Silberburgstraße 118-122/ Leuschnerstraße 43-47 „Silberburg-Carré“	–	–	0,0	0,0	–	–
Frankreich							
47	33000 Bordeaux 50-60, Rue Sainte-Catherine „Bordeaux Megastore“	–	–	0,0	0,0	–	–
48	92200 Neuilly sur Seine 115-123, Avenue Charles de Gaulle „Le France“	–	–	0,0	0,0	–	–
49	06000 Nizza 10, Avenue Jean Médecin	–	–	59,0	27.300,0	–	–
50	75008 Paris 9, Avenue Percier/ 26, Rue de la Baume	–	–	40,5	50.000,0	–	–
51	75017 Paris 13ter, Boulevard Berthier „Metropolitan“ ¹⁹⁾	–	–	47,3	108.900,0	–	–
52	75008 Paris 14-16, Boulevard Malesherbes/ 16, Rue Chauveau-Lagarde	–	–	33,0	57.000,0	–	–
53	75011 Paris 8-10, Place de la République/ 50, 60, 61, 63, 65, Rue de Malte/ 16, Rue du Faubourg du Temple „Îlot République“	–	–	0,0	0,0	–	–
54	75008 Paris 12, Rue d'Astorg	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
496,6 (= 6,0)	350,2	146,4	0,0	0,0 (0,00)	0,0
1.364,1 (= 6,4)	1.107,3	256,9	137,9	333,2 (0,00)	2,5
-	-	-	-	-	-
5.477,5 (= 8,1)	3.882,3	1.595,2	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
4.025,0 (= 7,9)	3.346,8	678,2	402,0	1.474,0 (0,01)	3,7
11.771,2 (= 8,2)	10.134,9	1.636,2	1.177,3	6.867,6 (0,07)	5,9
8.190,8 (= 3,4)	4.718,6	3.472,2	823,7	2.608,3 (0,02)	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
7.083,4 (= 8,4)	6.022,9	1.060,5	709,2	3.486,7 (0,03)	4,9

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Niederlande											
55	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	–	G (E)	B	B/P: 98%; Ha: 1%; S: 1%	Mrz. 12	2009	1.844	29.517	0	K/Pa
56	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	–	G (E)	F	H: 100%	Sep. 04	2006	10.883 ²⁰⁾	20.062	0	F/K/La/Pa
57	2511 BH Den Haag Grote Marktstraat 43-49	–	G	F	B/P: 38%; Ha: 62%	Sep. 21	1985/ 2015	3.111	11.473	0	K/Pa/R
58	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage)	–	G	F	Kfz: 100%	Jun. 00	2001	5.836	– ²¹⁾	0	K/Pa
59	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5 „Mövenpick Den Haag“	–	G	F	H: 100%	Dez. 93	1993/ 2019	1.410	4.129	0	F/K/Pa
60	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	–	G	F	H: 100%	Feb. 01	2001/ 2022	1.135	14.531	0	K/Pa
61	3011 Rotterdam Blaak 6/ Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	–	G	F	B/P: 46%; Ha: 11%; H: 35%; Kfz: 8%	Dez. 17	1993, 2006, 2013	6.305	14.950	0	F/K/La/Pa
62	3012 AG Rotterdam Coolsingel 119-135	–	G	F	B/P: 39%; Ha: 61%	Okt. 19	1949/ 2019	– ²²⁾	13.305	0	F/Pa/La
63	5975 WG Sevenum Malcom McLeanstraat 4-14	–	G	F	B/P: 7%; L: 91%; S: 1%; Kfz: 1%	Feb. 22	2022	202.939	149.146	0	–
Österreich											
64	5020 Salzburg Südtiroler Platz 12/13 „Business Center Salzburg“	–	G	F	B/P: 14%; Ha: 54%; H: 25%; Kfz: 6%	Mrz. 20	2008	10.398	19.098	0	F/K/Pa/La/R
65	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/Hintere Zollamtstraße, „City Point“	–	G	F	B/P: 83%; Ha: 3%; L: 6%; Kfz: 7%	Feb. 09	2009/ 2024	7.637	33.733	0	F/K/La/Pa
Spanien											
66	08017 Barcelona Avenida Sarrià 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Torres Sarrià“	–	G	F	B/P: 93%; Kfz: 7%	Okt. 03	2003	2.245	13.095	0	K/La/Pa
67	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	–	G	F	B/P: 1%; Ha: 93%; L: 1%; S: 5%	Okt. 07	2007	43.692	49.551 ²³⁾	0	K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
– ¹⁴⁾	– ¹⁴⁾	– ¹⁴⁾	– ¹⁴⁾			223.119,0 (2,14)
				64,3	13.839,4	226.000,0
				64,3	13.907,9	227.200,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			125.000,0 (1,20)
				51,3	7.268,8	125.000,0
				51,3	7.268,8	125.000,0
0,0	23,6	3,5	3.435,6			60.750,0 (0,58)
				56,8	3.342,8	59.500,0
				56,8	3.734,1	62.000,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			18.600,0 (0,18)
				46,5	1.187,2	19.200,0
				46,5	1.187,2	18.000,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			16.800,0 (0,16)
				64,2	951,9	16.800,0
				64,2	951,9	16.800,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			52.950,0 (0,51)
				67,5	2.800,0	52.900,0
				67,5	2.800,0	53.000,0
0,5	23,1	10,0	4.125,9			62.950,0 (0,60)
				45,7	3.550,3	62.400,0
				45,7	3.790,1	63.500,0
19,6	0,0	6,5	3.121,7			51.550,0 (0,49)
				44,5	2.805,9	53.100,0
				54,5	2.636,9	50.000,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			198.500,0 (1,90)
				37,0	8.830,5	201.000,0
				37,0	8.921,7	196.000,0
0,0	3,1	8,4	4.508,1			86.500,0 (0,83)
				43,1	4.525,9	86.700,0
				53,8	4.525,9	86.300,0
14,2	9,6	9,9	6.016,1			138.250,0 (1,32)
				53,9	6.898,8	139.000,0
				53,9	7.083,0	137.500,0
1,3	0,4	5,5	4.937,3			87.850,0 (0,84)
				48,3	4.448,9	89.200,0
				48,3	4.962,5	86.500,0
0,5	24,1	2,1	9.121,3			119.500,0 (1,14)
				42,4	9.068,6	119.000,0
				42,4	9.503,4	120.000,0

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
Niederlande							
55	1082 MD Amsterdam Claude Debussylaan 80 „The Rock“	-	-	0,0	0,0	-	-
56	1019 BR Amsterdam Piet Heinkade 11 „Mövenpick“	-	-	24,0	30.000,0	-	-
57	2511 BH Den Haag Grote Marktstraat 43-49	-	-	24,7	15.000,0	-	-
58	2511 CJ Den Haag Fluwelen Burgwal 46 (Tiefgarage)	-	-	0,0	0,0	-	-
59	2514 JA Den Haag Paleisstraat 5 „Mövenpick Den Haag“	-	-	0,0	0,0	-	-
60	2511 GA Den Haag Wijnhaven 6 „Muzentoren“	-	-	0,0	0,0	-	-
61	3011 Rotterdam Blaak 6/ Gelderseplein 46/ Wijnhaven 17-23	-	-	28,6	18.000,0	-	-
62	3012 AG Rotterdam Coolingel 119-135	-	-	40,7	21.000,0	-	-
63	5975 WG Sevenum Malcom McLeanstraat 4-14	-	-	35,6	70.725,0	-	-
Österreich							
64	5020 Salzburg Südtiroler Platz 12/13 „Business Center Salzburg“	-	-	0,0	0,0	-	-
65	1030 Wien Marxergasse 1/ Untere Viaduktgasse/Hintere Zollamtstraße, „City Point“	-	-	0,0	0,0	-	-
Spanien							
66	08017 Barcelona Avenida Sarrià 102-106/ Calle Can Ràbia 3-5 „Torres Sarrià“	-	-	0,0	0,0	-	-
67	30353 Cartagena Parque Mediterraneo s/n Pol. Ind. Cabeza „Espacio Mediterraneo“	-	-	0,0	0,0	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
8.066,2 (= 6,0)	6.559,7	1.506,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
6.539,6 (= 10,6)	4.961,7	1.577,9	653,9	4.196,1 (0,04)	6,5
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
5.282,9 (= 8,9)	3.696,2	1.586,6	530,5	1.414,6 (0,01)	2,7
5.517,5 (= 8,7)	3.817,7	1.699,8	551,8	2.483,1 (0,02)	4,6
2.685,2 (= 1,1)	41,1	2.644,0	268,9	1.815,2 (0,02)	6,8
6.920,2 (= 7,8)	4.097,8	2.822,4	694,1	3.412,5 (0,03)	5,0
7.267,6 (= 5,8)	5.022,0	2.245,6	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
68	28013 Madrid Calle Preciados 18/20	–	G	F	Ha: 100%	Jan. 18 Jan. 20 ²⁴⁾	1900/ 2019	647	3.715	0	K, PA, R
69	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91 / Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ ²⁵⁾	–	G	F	H: 100%	Aug. 07 Mrz. 16 ²⁶⁾	2012	259.920 ²⁷⁾	22.004	0	K/La/Pa

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

70	London N1 9 AG 90 York Way „Kings Place“	–	G	F	B/P: 97%; Ha: 2%; S: 1%	Apr. 12	2008	6.148	31.408	0	K/La/Pa/R
----	--	---	---	---	----------------------------	---------	------	-------	--------	---	-----------

Polen

71	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	–	G	F	B/P: 14%; L: 85%; S: 1%	Okt. 15 Apr. 17 Mrz. 19 ²⁸⁾	2014, 2015, 2017, 2019	114.500	56.070	0	–
72	43-100 Tychy Turynska 80	–	G (E)	F	B/P: 20%; L: 79%; S: 1%	Sep. 15 Mai 18 ²⁹⁾	2006, 2007, 2008, 2009, 2012, 2021	179.717 ³⁰⁾	96.978	0	–
73	00-844 Warschau Grzybowska 56, 58, 60 „Brewery“	–	G (E)	F	B/P: 75%; Ha: 19%; S: 1%; Kfz: 4%	Aug. 21 Nov. 21 ³¹⁾	2020, 1890/ 2020	13.111	30.737	0	K/La/Pa
74	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	–	G (E)	F	H: 100%	Dez. 12	2003	1.929	45.864	0	K/Pa

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

Belgien

	Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	100,0%	–	–	–	Dez. 03	–	–	–	–	–
75	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 ³²⁾	–	G	F	B/P: 78%; L: 1%; Kfz: 21%	Dez. 03	1999, 2000	9.810	23.134	0	K/Pa
	Silver Tower S.A. Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien	100,0%	–	–	–	Nov. 20	–	–	–	–	–
76	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

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren		Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					111.250,0	
								(1,07)	
					33,3	4.302,6		110.000,0	
					45,3	4.019,6		112.500,0	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					60.550,0	
								(0,58)	
					57,2	4.096,5		60.100,0	
					47,2	4.752,8		61.000,0	
16,5	0,0	7,6	14.099,5					479.621,4	
								(4,59)	
					53,2	22.780,1		481.110,9	
					53,2	23.389,8		478.131,9	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					34.975,0	
								(0,33)	
					29,3	2.709,4		34.650,0	
					29,3	2.709,4		35.300,0	
0,1	7,5	3,3	4.819,5					60.485,0	
								(0,58)	
					25,2	4.598,7		60.050,0	
					25,2	5.093,3		60.920,0	
0,0	0,1	4,4	8.304,6					148.485,0	
								(1,42)	
					65,6	7.416,6		146.810,0	
					65,6	8.827,4		150.160,0	
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					98.160,0	
								(0,94)	
					48,5	7.290,0		99.110,0	
					48,5	6.851,9		97.210,0	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22,9	13,4	3,8	2.888,7					48.100,0	
					45,4	3.758,2		49.090,0	
					45,4	3.841,2		47.110,0	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe					216.710,0	
					65,6	10.334,5		215.970,0	
					65,6	10.221,1		217.450,0	

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
68	28013 Madrid Calle Preciados 18/20	-	-	36,0	40.000,0	-	-
69	07108 Port de Sóller (Mallorca) Carrer de Bèlgica 91/ Cami de Cingle, „Jumeirah Port Sóller Hotel & Spa“ ²⁵⁾	-	-	0,0	0,0	-	-

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Großbritannien

70	London N1 9 AG 90 York Way „Kings Place“	-	-	35,8	171.773,8	-	-
----	--	---	---	------	-----------	---	---

Polen

71	43-150 Bieruń Ekonomiczna 20	-	-	41,5	14.500,0	-	-
72	43-100 Tychy Turynska 80	-	-	50,4	30.500,0	-	-
73	00-844 Warschau Grzybowska 56, 58, 60 „Brewery“	-	-	26,9	40.000,0	-	-
74	00-125 Warschau Ulica Emilii Plater 49 „InterContinental Hotel“	-	-	62,9	61.700,0	-	-

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

Belgien

	Rubens 2000 SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	-	1.278,4	-	-	23.000,0	35.239,9 (0,34)
75	2600 Antwerpen Uitbreidingstraat 80 - 86 ³³⁾	-	-	0,0	0,0	-	-
	Silver Tower S.A. Avenue Marnix 23 1000 Brüssel, Belgien	93.485,8	70.619,0	-	-	0,0	179.422,8 (1,72)
76	1210 Brüssel Place Saint-Lazare 2	-	-	23,1	50.000,0	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
3.695,9 (= 2,8)	1.984,5	1.711,4	386,5	1.062,9 (0,01)	2,8
14,6 (= 9,9)	11,1	3,5	1,5	1,9 (0,00)	1,0
18.053,9 (= 6,3)	11.378,4	6.675,5	0,0	0,0 (0,00)	0,0
526,6 (= 1,9)	0,5	526,0	55,5	27,7 (0,00)	0,6
1.404,7 (= 2,1)	3,8	1.400,9	142,4	59,3 (0,00)	0,5
2.117,3 (= 1,4)	16,0	2.101,3	211,8	1.341,7 (0,01)	6,3
1.637,8 (= 1,6)	8,9	1.628,8	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
2.623,9 (= 2,8)	0,0	2.623,9	250,3	1.397,7 (0,01)	5,6
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
	Blérot SCS³³⁾ Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	100,0%	–	–	–	Sep. 04	–	–	–	–	–
77	1060 Brüssel Place Victor Horta „Eurostation“	–	G (E)	F	B/P: 89%; Ha: 2%; L: 5%; Kfz: 3%	Sep. 04	2004	6.427	44.991	0	K/La/Pa
Deutschland											
	WIIS Logistics Parks HoldCo S.à r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	100,0%	–	–	–	Jul. 23	–	–	–	–	–
	VGP Park Gießen Am alten Flughafen S.à r.l.³⁴⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	50,0%	–	–	–	Aug. 23	–	–	–	–	–
78	35394 Gießen Colemanstraße 9/ Am alten Flughafen „VGP-Park Gießen“ ³²⁾	–	G	F	B/P: 16%; L: 74%; S: 2%; Kfz: 8%	Aug. 23	2023, 2024	316.866	212.384	–	K/La
	VGP Park Goettingen 2 S.à r.l.³⁴⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	50,0%	–	–	–	Aug. 23	–	–	–	–	–
79	37124 Rosdorf Auf der Feldscheide 1 und 2 „VGP-Park Göttingen“ ³²⁾	–	G	F	B/P: 18%; L: 77%; Kfz: 4%	Aug. 23	2019, 2022	172.083	86.193	–	K/La
	Tower 185 Beteiligungs S.à r.l.³⁵⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	30,0%	–	–	–	Okt. 17	–	–	–	–	–
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Nov. 17	–	–	–	–	–
80	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ³²⁾	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 1%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 4%	Jan. 18	2012	17.830	102.784	–	K/Pa/La
	Tower 185 Betriebs GmbH³⁶⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Jan. 18	–	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁷⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland										

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren		Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						143.750,0
				50,8	8.403,3				144.080,0
				50,8	7.736,4				143.420,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						328.405,0
				39,3	16.275,4				330.910,0
				39,3	15.971,2				325.900,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						109.125,0
				36,3	5.466,5				109.230,0
				36,8	5.463,7				109.020,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17,1	24,0	5,9	30.046,8						754.055,0
				46,6	32.527,5				748.050,0
				48,6	33.790,7				760.060,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
	Blérot SCS³⁴⁾ Avenue Louise 523 1050 Brüssel, Belgien	–	0,0	–	–	0,0	98.441,9 (0,94)
77	1060 Brüssel Place Victor Horta „Eurostation“	–	–	41,7	60.000,0	–	–
Deutschland							
	WIIS Logistics Parks HoldCo S.à r.l. 6, rue Lou Hemmer 1748 Luxemburg-Findel Luxemburg	0,0	1.012,0	–	–	0,0	45.732,5 (0,44)
	VGP Park Gießen Am alten Flughafen S.à r.l.³⁴⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	137.663,8	12,0	–	–	106.822,5	–
78	35394 Gießen Colemanstraße 9/ Am alten Flughafen „VGP-Park Gießen“ ³²⁾	–	–	30,8	101.000,0	–	–
	VGP Park Goettingen 2 S.à r.l.³⁴⁾ Heienhaff 1B 1736 Senningerberg Luxemburg	37.330,9	12,0	–	–	15.964,3	–
79	37124 Rosdorf Auf der Feldscheide 1 und 2 „VGP-Park Göttingen“ ³²⁾	–	–	31,2	34.000,0	–	–
	Tower 185 Beteiligungs S.à r.l.³⁵⁾ 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	30,0	1.101,0	–	–	0,0	57.646,4 (0,55)
	Tower 185 Immobilien GmbH & Co. KG Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	100,0	–	–	111.000,0	–
80	60327 Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 „Tower 185“ ³²⁾	–	–	33,2	250.000,0	–	–
	Tower 185 Betriebs GmbH³⁶⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	7.167,0	25,0	–	–	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁷⁾ : Tower 185 Verwaltungs GmbH, Lyoner Straße 13, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland	30,0					20,3 (0,00)

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
2.753,9 (= 2,0)	70,0	2.683,9	224,8	2.482,1	8,4
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
982,2 (= 2,6)	70,0	912,2	74,1	867,0	8,4
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
54.648,4 (= 7,0)	45.880,6	8.767,9	5.494,7	15.110,4	2,8
181,0 (= 2,5)	1,6	179,4	18,7	51,5	2,8
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
	WestInvest Grundbesitz Halle-Grosskugel GmbH & Co. KG Grimm 6 20457 Hamburg, Deutschland	100,0%	–	–	–	Dez. 19	–	–	–	–	–
81	06184 Kabelsketal OT Großkugel Eichenallee 3 „Logistik-Center Halle-Grosskugel“	–	G	F	B/P: 15%; L: 59%; S: 26%	Dez. 19	2019	98.481	58.499	0	Pa
	WestInvest Grundbesitz HH GmbH & Co. KG Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	100,0%	–	–	–	Okt. 19	–	–	–	–	–
82	20457 Hamburg Vermannstraße 2 & 4 „Campus Tower“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 5%; Kfz: 5%	Okt. 19	2018	2.850	13.341	0	F/K/Pa/La
	Phoenix Kö5 GmbH Königstraße 5 70173 Stuttgart Deutschland	100,0%	–	–	–	Jun. 05	–	–	–	–	–
83	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	G	F	B/P: 28%; Ha: 66%; L: 1%; S: 1%; Kfz: 4%	Jun. 05	2008	2.888	18.708	0	K/Pa/La
Finnland											
	WestInvest First Kanavaranta Oy, PL 52 00101 Helsinki, Finnland	100,0%	–	–	–	Jun. 08	–	–	–	–	–
84	00930 Helsinki Kanavaranta 1 „Kanavaranta“	–	G	F	B/P: 73%; Ha: 9%; S: 12%; Kfz: 6%	Jun. 08	1961/ 2024	1.666	7.360	0	Pa
	Timanttitoimistot Ky, PL 52 00101 Helsinki Finnland	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
	Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3 PL52, 00101 Helsinki Finnland	100,0%	–	–	–	Feb. 18	–	–	–	–	–
85	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3 „Centraali“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 10%; L: 2%; S: 1%	Feb. 18	2014	4.473	15.759	0	Pa
	Beteiligte Gesellschaft ³⁸⁾ : WIIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland					Feb. 18					

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren		Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						44.660,0
				34,0		2.084,8			45.410,0
				34,0		2.084,8			43.910,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,0	0,8	4,2	3.697,7						88.770,0
				63,6		3.938,5			90.000,0
				63,6		4.005,9			87.540,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,1	8,1	5,2	5.966,8						161.945,0
				53,0		7.479,1			161.090,0
				53,0		7.720,6			162.800,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16,8	2,4	5,8	1.800,6						37.110,0
				49,0		2.189,2			37.640,0
				48,8		2.315,2			36.580,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						171.540,0
				59,1		7.054,5			170.950,0
				59,1		7.374,0			172.130,0

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
	WestInvest Grundbesitz Halle- Grosskugel GmbH & Co. KG Grimm 6 20457 Hamburg, Deutschland	18.177,1	25,0	–	–	0,0	29.183,8 (0,28)
81	06184 Kabelsketal OT Großkugel Eichenallee 3 „Logistik-Center Halle-Grosskugel“	–	–	37,3	16.680,0	–	–
	WestInvest Grundbesitz HH GmbH & Co. KG Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	34.669,4	10,0	–	–	22.500,0	45.721,6 (0,44)
82	20457 Hamburg Vermannstraße 2 & 4 „Campus Tower“	–	–	31,0	27.500,0	–	–
	Phoenix Kö5 GmbH Königstraße 5 70173 Stuttgart Deutschland	–	25,0	–	–	0,0	135.665,3 (1,30)
83	70173 Stuttgart Königstraße 5 „Phoenixbau“	–	–	32,1	52.000,0	–	–
Finnland							
	WestInvest First Kanavaranta Oy, PL 52 00101 Helsinki, Finnland	–	8,0	–	–	0,0	38.707,4 (0,37)
84	00930 Helsinki Kanavaranta 1 „Kanavaranta“	–	–	0,0	0,0	–	–
	Timanttitoimistot Ky, PL 52 00101 Helsinki Finnland	–	43.024,6	–	–	0,0	118.235,8 (1,13)
	Kiinteistö Oy Helsingin Töölönlahdenkatu 3 PL52, 00101 Helsinki Finnland	–	2,5	–	–	10.000,0	–
85	00100 Helsinki Töölönlahdenkatu 3 „Centraali“	–	–	33,8	58.000,0	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁸⁾ : WIIS General Partner Oy, PL 52, 00101 Helsinki, Finnland	2,5					100,5 (0,00)

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
726,9 (= 4,0)	85,7	641,3	72,8	339,7 (0,00)	4,7
431,4 (= 0,9)	431,4	0,0	36,4	169,9	4,7
1.406,0 (= 4,1)	109,6	1.296,3	140,9	634,0 (0,01)	4,5
3.013,7 (= 3,5)	3.013,7	0,0	305,7	1.375,8	4,5
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
3.189,4 (= 4,4)	0,0	3.189,4	324,6	919,7 (0,01)	2,9
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
3,5 (= 140,0)	0,4	3,1	0,4	1,0 (0,00)	2,8

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Irland											
	WIIS Ireland ICAV 3 Dublin Landings, North Wall Quay 1 Dublin, Irland	100,0%	–	–	–	Dez. 17	–	–	–	–	–
86	D02 YV57 Dublin Molesworth Street 40	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 4%; L: 9%; Kfz: 3%	Mai 24	2017	1.175	3.109	0	Pa
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/Pa/La
Italien											
	WIIS Italy SICAF S.p.A. Galleria del Corso 1 20122 Mailand, Italien	100,0%	–	–	–	Feb. 21	–	–	–	–	–
89	20123 Mailand Via Carducci 1-3 ³⁹⁾	–	G	F	B/P: 93%; L: 6%; Kfz: 1%	Dez. 04	1951/ 2018	1.864	10.271	0	K/La/Pa
90	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35 ³⁹⁾	–	G	F	B/P: 72%; L: 5%; S: 11%; Kfz: 12%	Jun. 03	1990	11.123	14.389	0	K/Pa
91	00187 Rom Via Vittorio Veneto 89	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 9%; S: 4%	Feb. 24	1928 / 2023	2.960	19.303	0	K/Pa
92	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison/ Via Adamello ³⁹⁾ „Viale Edison“	–	G	F	B/P: 82%; L: 5%; S: 3%; Kfz: 10%	Mrz. 03	2003	2.554	8.995	0	K/Pa
Litauen											
	Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen	100,0%	–	–	–	Sep. 08	–	–	–	–	–
93	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	G	F	Ha: 91%; L: 1%; S: 8%	Sep. 08	2007/ 2019	38.352	59.466 ⁴⁰⁾	0	F/K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren		Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾		Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾	
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,2	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						37.680,0
				52,2	2.136,3				38.270,0
				52,2	2.136,3				37.090,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						86.225,0
				45,2	4.594,9				87.080,0
				45,2	4.594,9				85.370,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						122.395,0
				48,2	5.864,7				122.440,0
				48,2	5.864,7				122.350,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						85.000,0
				46,4	4.497,8				84.000,0
				43,8	4.497,8				86.000,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						54.050,0
				34,9	4.259,8				55.100,0
				34,9	4.259,8				53.000,0
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe						253.000,0
				59,2	10.043,0				252.000,0
				58,6	10.043,0				254.000,0
12,8	0,0	5,7	1.123,2						14.250,0
				47,8	1.297,6				14.200,0
				47,8	1.366,3				14.300,0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,5	13,4	3,1	19.355,3						210.330,0
				42,3	18.504,1				211.540,0
				42,3	18.420,6				209.120,0

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafterdarlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
Irland							
	WIIS Ireland ICAV 3 Dublin Landings, North Wall Quay 1 Dublin, Irland	–	283.112,9	–	–	0,0	267.291,6 (2,56)
86	D02 YV57 Dublin Molesworth Street 40	–	–	0,0	0,0	–	–
87	1 Dublin Point Village „The Gibson Hotel“	–	–	0,0	0,0	–	–
88	D02CK38 Dublin Grand Canal Square 1 „The Marker Hotel“	–	–	0,0	0,0	–	–
Italien							
	WIIS Italy SICAF S.p.A. Galleria del Corso 1 20122 Mailand, Italien	–	600,0	–	–	0,0	450.896,2 (4,32)
89	20123 Mailand Via Carducci 1-3 ³⁹⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
90	20149 Mailand Via Marcantonio Colonna 35 ³⁹⁾	–	–	0,0	0,0	–	–
91	00187 Rom Via Vittorio Veneto 89	–	–	0,0	0,0	–	–
92	20099 Sesto San Giovanni Viale Edison/ Via Adamello ³⁹⁾ „Viale Edison“	–	–	0,0	0,0	–	–
Litauen							
	Kauno Audiniu Projektas UAB Karaliaus Mindaugo pr. 49 44333 Kaunas, Litauen	–	14.890,8	–	–	70.000,0	165.999,2 (1,59)
93	44333 Kaunas Karaliaus Mindaugo Prospektas 49 „Akropolis Kaunas“	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
-	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
4.474,5 (= 0,0)	2.798,9	1.675,7	350,4	4.124,1	9,1
7.840,7 (= 8,7)	5.412,9	2.427,7	789,5	2.105,3	2,7
12.561,3 (= 10,0)	9.045,1	3.516,3	1.254,7	5.646,4	4,6
-	0,0	0,0	0,0	0,00 (0,00)	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
8.853,1 (= 3,5)	5.295,3	3.557,8	845,1	7.872,4	8,9
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Niederlande											
	D-IE WIIS OOSTERDOK COÖPERATIEF U.A.⁴¹⁾ Zuidplein 36, WTC Amsterdam Zuid (Toren H) 4.OG 36 1077 XV Amsterdam, Niederlande	40,0%	–	–	–	Dez. 22	–	–	–	–	–
94	1011 DL Amsterdam Oosterdokseiland Lose 5b+6 ³²⁾	–	G (E)	F	B/P: 93%; Ha: 2%; Kfz: 5%	Dez. 22	2022	8.809	56.629	–	K/La/Pa/R

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

Großbritannien											
	Rathbone Place Jersey Ltd.⁴²⁾ IFC 5, JE1 1ST St. Helier, Kanal-Ins.Brit	60,0%	–	–	–	Dez. 16	–	–	–	–	–
95	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³²⁾	–	G	F	B/P: 88%; Ha: 12%	Feb. 17	2017	9.712	25.040	0	K/Pa
	Cannon Street Holdings Limited⁴³⁾ IFC 5, St. Helier JE1 1ST, Kanal-Ins.Brit	40,0%	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
	78 Cannon Street Limited Partnership 140 Aldersgate Street EC1A 4HY London, Großbritannien	100,0%⁴⁴⁾	–	–	–	Apr. 17	–	–	–	–	–
96	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ³²⁾ „Cannon Place“	–	G (E)	F	B/P: 98%; Ha: 1%	Apr. 17	2011	6.367	37.370	–	K/La/Pa/R
Beteiligte Gesellschaft ⁴⁵⁾ : 78 Cannon Street General Partner Limited, 140 Aldersgate Street, EC1A 4HY London, Großbritannien											
	WIIS Clarges Office Limited 50 Broadway SW1H 0DB London, Großbritannien	100,0%	–	–	–	Nov. 20	–	–	–	–	–
97	London W1J 8AE 6-7 Clarges Str.	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 4%	Nov. 20	2017	1.133	4.966	0	F/K/La/Pa
	WIIS Clarges Retail Limited 50 Broadway SW1H 0DB London, Großbritannien	100,0%	–	–	–	Nov. 20	–	–	–	–	–
98	London W1J 8AE 82-83 Piccadilly Str.	–	G (E)	F	Ha: 100%	Nov. 20	2016	195	1.047	0	F/K/La/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			589.470,0
				67,7	25.913,9	588.790,0
				67,7	25.913,9	590.150,0
-	-	-	-	-	-	-
0,9	0,0	7,1	23.246,9			492.288,2
				62,3	23.651,2	489.951,8
				62,3	24.058,6	494.624,6
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	10,8	27.919,9			540.276,8
				56,0	29.814,1	534.336,7
				56,0	28.761,0	546.216,8
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	7,4	6.636,7			198.056,4
				61,7	8.179,7	196.627,0
				61,7	8.349,6	199.485,9
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			21.549,8
				61,7	882,9	21.129,4
				61,7	882,9	21.970,2

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

Niederlande

	D-IE WIIS OOSTERDOK COÖPERATIEF U.A.⁴¹⁾ Zuidplein 36, WTC Amsterdam Zuid (Toren H) 4.OG 36 1077 XV Amsterdam, Niederlande	0,0	203.900,0	–	–	94.000,0	89.538,5 (0,86)
94	1011 DL Amsterdam Oosterdokseiland Lose 5b+6 ³²⁾	–	–	24,2	142.500,0	–	–

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

Großbritannien

	Rathbone Place Jersey Ltd.⁴²⁾ IFC 5, JE1 1ST St. Helier, Kanal-Ins.Brit	0,1	0,1	–	–	55.496,2	107.483,0 (1,03)
95	London W1 1 Rathbone Square „One Rathbone Square“ ³²⁾	–	–	51,6	254.057,1	–	–
	Cannon Street Holdings Limited⁴³⁾ IFC 5, St. Helier JE1 1ST, Kanal-Ins.Brit	217.481,8	0,0	–	–	0,0	112.468,3 (1,08)
	78 Cannon Street Limited Partnership 140 Aldersgate Street EC1A 4HY London, Großbritannien	–	0,0	–	–	0,0	–
96	London EC4N 6AP 78 Cannon Street ³²⁾ „Cannon Place“	–	–	53,9	291.294,8	–	–

Beteiligte Gesellschaft⁴⁵⁾:
78 Cannon Street General
Partner Limited, 140 Aldersgate Street,
EC1A 4HY London, Großbritannien

	WIIS Clarges Office Limited 50 Broadway SW1H 0DB London, Großbritannien	92.013,3	835,8	–	–	0,0	125.453,5 (1,20)
97	London W1J 8AE 6-7 Clarges Str.	–	–	44,0	87.208,3	–	–
	WIIS Clarges Retail Limited 50 Broadway SW1H 0DB London, Großbritannien	2.093,6	10.310,7	–	–	0,0	11.980,6 (0,11)
98	London W1J 8AE 82-83 Piccadilly Str.	–	–	53,5	11.531,7	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)
6.466,5 (= 1,1)	0,0	6.466,5	652,9	5.005,2	7,7
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)
31.214,3 (= 7,1)	21.420,8	9.793,5	3.194,5	5.856,6	1,9
4.895,8 (= 2,3)	0,0	4.895,8	489,8	979,5 (0,01)	2,1
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
4.340,0 (= 4,7)	461,2	3.878,7	434,2	2.424,1 (0,02)	5,6
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
511,5 (= 24,4)	11,3	500,2	51,3	286,4 (0,00)	5,6
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0	-

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
	The Elisabeth House Limited Partnership 50 Broadway SW1H 0DB London, Großbritannien	100,0%	–	–	–	Aug. 16	–	–	–	–	–
99	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/Oxford St/ George St/Dickinson St	–	G	F	B/P: 93%; Ha: 4%; Kfz: 2%	Aug. 16	2014	2.678	26.584	0	K/Pa
	Beteiligte Gesellschaft ³⁸⁾ : Elisabeth House General Partner Limited, 1 Bartholomew Lane, EC2N 2AX London, Großbritannien										
	DSW Manchester Holding S.à.r.l., 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	100,0%	–	–	–	Aug. 19	–	–	–	–	–
	DSW Manchester Property S.à.r.l., 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	100,0%	–	–	–	Okt. 19	–	–	–	–	–
100	Manchester M12TP ⁴⁶⁾ 51 Ducie Street	–	G	F	H: 100%	Okt. 19	1867/ 2019	5.038	17.601	0	La/Pa
	WIIS Bedford Jersey Ltd. 50 La Colombiere St Helier JE2 4QB Kanal-Ins.Brit	100,0%	–	–	–	Mrz. 20	–	–	–	–	–
101	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
	Polen										
	Barska Sp. z o.o. Rondo Daszynskiego 2B 00-843 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Jun. 09	–	–	–	–	–
102	00-854 Warschau Al. Jana Pawła II 19 „Atrium Garden“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 6%; Kfz: 10%	Jun. 09	2009	3.398	21.155	0	F/K/La/Pa
	SPV Aida Investment Sp. z o.o.⁴⁷⁾ Rondo Daszynskiego 2B 00-843 Warschau, Polen	100,0%	–	–	–	Sep. 12	–	–	0	–	–
103	00-203 Warschau ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	G (E)	F	B/P: 88%; Ha: 3%; L: 1%; Kfz: 8%	Mrz. 11	2008	4.065	30.538	0	K/Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2)
-	-	-	-	-	-	-
0,0	0,0	6,4	10.604,2			187.593,8
				59,6	10.932,5	188.434,7
				59,6	11.589,9	186.753,0
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			79.118,1
				44,5	4.330,4	78.775,7
				45,0	4.330,4	79.460,4
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			183.251,5
				34,6	9.018,1	181.167,3
				35,0	8.373,9	185.335,6
-	-	-	-	-	-	-
12,0	2,6	3,5	4.651,4			73.300,0
				54,3	4.871,6	74.270,0
				54,3	5.317,1	72.330,0
-	-	-	-	-	-	-
20,9	0,4	4,8	3.994,8			81.240,0
				53,2	6.615,9	81.720,0
				53,2	7.465,4	80.760,0

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinan- zierungsquote in % des Ver- kehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafter- darlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
	The Elisabeth House Limited Partnership 50 Broadway SW1H 0DB London, Großbritannien	193.533,9	1,2	–	–	0,0	103.773,5 (0,99)
99	Manchester M1 5AN, 1 St Peter's Square/Oxford St/ George St/Dickinson St	–	–	50,6	94.896,0	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ³⁸⁾ : Elisabeth House General Partner Limited, 1 Bartholomew Lane, EC2N 2AX London, Großbritannien						205,5 (0,00)
	DSW Manchester Holding S.à.r.l., 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	–	1.335,8	–	–	0,0	37.935,4 (0,36)
	DSW Manchester Property S.à.r.l., 6, rue Lou Hemmer 1748 Senningerberg Luxemburg	30.261,7	774,8	–	–	10.690,8	–
100	Manchester M12TP ⁴⁶⁾ 51 Ducie Street	–	–	56,2	44.445,0	–	–
	WIIS Bedford Jersey Ltd. 50 La Colombiere St Helier JE2 4QB Kanal-Ins.Brit	42.528,6	41.257,6	–	–	0,0	98.735,5 (0,95)
101	Wixams MK45 3PD, Bedford Zander Ways „B&M Distribution Centre“	–	–	50,5	92.493,6	–	–
Polen							
	Barska Sp. z o.o. Rondo Daszynskiego 2B 00-843 Warschau, Polen	2,4	35.424,2	–	–	34.000,0	45.657,9 (0,44)
102	00-854 Warschau Al. Jana Pawła II 19 „Atrium Garden“	–	–	0,0	0,0	–	–
	SPV Aida Investment Sp. z o.o.⁴⁷⁾ Rondo Daszynskiego 2B 00-843 Warschau, Polen	44.760,9⁴⁸⁾	92.964,3	–	–	0,0	89.925,7 (0,86)
103	00-203 Warschau ul. Bonifraterska 17 „North Gate“	–	–	0,0	0,0	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
6.329,5 (= 3,3)	0,1	6.329,5	648,8	865,1 (0,01)	1,4
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
847,2 (= 0,0)	0,0	847,2	84,7	367,1 (0,00)	4,4
2.361,7 (= 7,8)	8,5	2.353,2	239,2	1.076,6	4,6
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
4.277,1 (= 10,1)	0,0	4.277,1	431,6	2.121,9 (0,02)	4,9
0,0 (= -)	0,0	0,0	0,0	0,0	-
3,3 (= 138,8)	0,0	3,3	0,0	0,0 (0,00)	0,0
830,0 (= 0,7)	0,0	830,0	0,0	0,0	0,0
2.748,2 (= 6,1)	468,1	2.280,1	0,0	0,0 (0,00)	0,0
-	-	-	-	-	-

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Beteili- gungs- quote in %	Art des Grund- stücks ¹⁾	Entwick- lungs- stand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbs- datum	Bau-/ Umbau- jahr	Grund- stücks- größe m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Wohnen m ²	Ausstattungs- merkmale ⁴⁾
Schweiz											
	WIIS DIE Genf GmbH & Co. KG⁴⁹⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	66,0%	–	–	–	Dez. 20	–	–	–	–	–
104	1211 Genf Route des Acacias 60 ³²⁾ „Acacias 60“	–	G	F	B/P: 78%; L: 7%; S: 3%; Kfz: 11%	Mrz. 21	2006	12.006	37.928	0	K/La/Pa
Summe Beteiligungen in EUR (Anteil am Fondsvermögen)											
Summe Direktinvestments in EUR (Anteil am Fondsvermögen)											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate TEUR ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren (Gutachten 1/2)	Marktübliche Miete TEUR ⁷⁾ (Gutachten 1/2)	Verkehrswert/Kaufpreis TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾ (Gutachten 1/2)
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			610.186,9
				54,8	18.599,5	608.614,7
				54,8	19.083,3	611.759,0
						-
						6.726.413.764,88 (= 64,41)

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft/ Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung TEUR ⁹⁾	Gesellschafts- kapital TEUR	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen TEUR	Gesellschafterdarlehen TEUR	Beteiligungswert TEUR (Anteil am Fondsvermögen in %)
Schweiz							
	WIIS DIE Genf GmbH & Co. KG⁴⁹⁾ Lyoner Straße 13 60528 Frankfurt am Main Deutschland	–	113,3	–	–	190.171,7	88.523,8 (0,85)
104	1211 Genf Route des Acacias 60 ³²⁾ „Acacias 60“	–	–	34,5	210.320,4	–	–
Summe Beteiligungen in EUR (Anteil am Fondsvermögen)					–	743.645.504,35 (= 7,12)	2.579.986.377,59 (= 24,71)
Summe Direktinvestments in EUR (Anteil am Fondsvermögen)					1.110.793.835,12 (= 10,64)	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt TEUR für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/ für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern TEUR	davon Sonstige TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungs- erwerb / für den Im- mobilienerwerb	Zur Abschreibung verblei- bende Anschaffungsneben- kosten TEUR für den Beteiligungserwerb / für den Immobilienerwerb (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren
0,0 (= 0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0 (0,00)	-
24.379,7 (= 4,4)	17.430,3	6.949,4	2.438,5	14.427,9	5,9
				10.336.381,59 (= 0,10)	
				57.576.188,65 (= 0,55)	

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) Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete. Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr /Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- 6) Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter / Objekt, oder wenn die Vertragsmieten aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen. Bei Ankäufen im Geschäftsjahr handelt es sich um die kumulierten monatlichen Vertragsmieten seit dem Datum des Ankaufs bis zum Stichtag des Jahresberichts/Halbjahresberichts. 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 vierteljährlich 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) EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- 11) 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“.
- 12) 1914-1915 Bau als Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude der Firma Siemens; 1928-1930 Errichtung des technischen Büros; 2002/2004 Umbau
- 13) Ankauf eines 495 m² Teilgrundstücks (Grünstreifen) am 01.04.2016.
- 14) Objekt befindet sich im Bau.
- 15) Die über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Grundbesitz Frankfurt/Main GmbH & Co. KG“ seit Oktober 2002 gehaltene Immobilie wurde im Juli 2011 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde im Juli 2011 aufgelöst. Die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten wurden auf die ehemals von der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie „60486 Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 1-3 (Maritim Hotel)“ übertragen.
- 16) Die über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Zweite Grundbesitz Frankfurt/Main GmbH & Co. KG“ seit April 2003 gehaltene Immobilie wurde im Juli 2011 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde im Juli 2011 aufgelöst. Die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten betreffen den Erwerb zum 25.02.2010 der restlichen 6 % der Gesellschaft und wurden auf die ehemals von der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie „60486 Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee 5-7 ‚Amphitron‘“ übertragen.
- 17) Die über die Immobilien-Gesellschaft „CR sechzehn Hamburg GmbH & Co. KG“ seit Juni 2007 gehaltene Immobilie wurde am 14.03.2014 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 14.03.2014 aufgelöst.
- 18) Ohne 191 m² Teileigentum (Volumeneigentum).
- 19) Die 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) Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Fläche von 3.751 m² (fiktives Teilgrundstück 1.074/3.116 an 10.883 m²)
- 21) 353 Tiefgaragenstellplätze
- 22) Es handelt sich hierbei um ein Teileigentum niederländischen Rechts (sog. Apartmentrecht) in Verbindung mit Nutzungsrechten (Opstalrechten) an angrenzenden Gebäudeteilen. Opstalrechten werden in der Regel keine Grundstückanteile zugewiesen.
- 23) Die Gewerbefläche wird inklusive aller im Gutachten aufgeführten Außenflächen, Mallflächen oder sonstigen Flächen angegeben.
- 24) Erwerb der Immobilie „Calle Preciados 18“ am 31.01.2018. Ankauf Arrondierungsobjekt „Calle Preciados 20“ am 22.01.2020.
- 25) Die über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Hotel Port Soller S.L.U.“ gehaltene Immobilie wurde am 25.10.2016 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft wurde am 25.10.2016 mit der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verschmolzen.
- 26) Erwerb des Grundstücks im Jahr 2007. Ankauf von zwei separaten Arrondierungsgrundstücken (Abstandsflächen) am 15.03.2016.
- 27) Davon 17.891 m² Hotelgrundstück und 242.029 m² Brachfläche.
- 28) Erwerb der Immobilie am 29.10.2015. Ankauf Erweiterungsbau am 07.04.2017 und 04.03.2019.
- 29) Ankauf eines Erweiterungsgrundstücks von 3.041 m² am 25.05.2018.
- 30) Davon 4.425 m² Erbnießbrauchrecht bis zum 04.12.2089.
- 31) Erwerb der Immobilie am 05.08.2021. Ankauf Villa am 30.11.2021.
- 32) Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Objekt (100 %) und nicht auf die angegebene Beteiligungsquote.
- 33) Zusätzlich besitzt die belgische Niederlassung der WestInvest GmbH für den WestInvest InterSelect das unter der Fußnote 11) genannte Grundstück.
- 34) Externes Joint Venture zwischen WIIS Logistics Parks HoldCo S.à r.l. (50 % Beteiligung) und VGP N.V. (50 % Beteiligung). Kaufpreis und Anschaffungsnebenkosten anteilig entsprechend der angegebenen Beteiligungsquote.
- 35) Joint Venture zwischen Dekka-ImmobilienEuropa (40 % Beteiligung), Dekka-ImmobilienGlobal (15 % Beteiligung), WestInvest InterSelect (30 % Beteiligung) und WestInvest ImmoValue (15 % Beteiligung).
- 36) Dienende Gesellschaft zur Bewirtschaftung der Immobilie.
- 37) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 30 % im Eigentum des Fonds ist.
- 38) An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- 39) Die ehemals direkt gehaltene Immobilie wird nach einem Halteformwechsel seit 07.07.2021 indirekt über die Immobilien-Gesellschaften „WIIS Italy SICAF S.p.A.“ gehalten.
- 40) Ohne 13.499 m² Mallfläche
- 41) Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Dekka-ImmobilienEuropa (60 % Beteiligung).
- 42) Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (60 % Beteiligung) und Dekka-ImmobilienGlobal (40 % Beteiligung).
- 43) Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (40 % Beteiligung) und Dekka-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 „Bonifraterska Development Sp. z o.o.“ wurde am 07.12.2012 liquidiert, wobei sämtliche Vermögensgegenstände (wozu auch die Immobilie „North Gate“, Warschau zählt) der Gesellschaft auf den einzigen Gesellschafter, die „SPV Aida Investment Sp. z o.o.“ übertragen worden sind.
- 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 „Bonifraterska Development Sp. z o.o.“
- 49) Ankauf über ein Joint Venture zwischen WestInvest InterSelect (66 % Beteiligung) und Dekka-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.

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 31. März 2025

Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungs- quote in %	Erwerbs- / Verkaufs- datum	Kauf- / Verkaufspreis der Immobilie ²⁾ TEUR	Kauf- / Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾ TEUR
I. Ankäufe¹⁾				
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Irland				
D02 YV57 Dublin Molesworth Street 40	–	Mai 24	k.A. ⁴⁾	–
II. Verkäufe¹⁾				
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung				
Spanien				
46004 Valencia Calle Colon 11	–	Jul. 24	29.750,0	–
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung				
Norwegen				
WIIS Norway Holding AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0%	Dez. 24	–	42.061,2
Vika Utvikling AS Møllergata 39 0179 Oslo, Norwegen	100,0%	Dez. 24	–	–
0254 Oslo Cort Adellers gate 33	–	Dez. 24	k.A. ^{4),5)}	–

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im Fondsgeschäftsjahr 2024/2025 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- ²⁾ 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.
- ³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag des Übergangs/Abgangs Nutzen/Lasten im Fondsvermögen bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ⁴⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
- ⁵⁾ Die Immobilie wurde indirekt über den Verkauf der Immobilien-Gesellschaft verkauft.

Hinweis

Der Umfang der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum ausgeführt wurden, belief sich auf rund 131 Mio. EUR (100 %).
Siehe hierzu auch oben stehende Fußnoten.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben	1.677.179.078,67	16,06

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 32 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 852 Mio. EUR.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung: davon Betriebskostenvorlagen davon Mietforderungen	3.752.949,70)	49.007.883,12 12.028.866,07	62.629.348,48	0,60
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			743.645.504,35	7,12
3.	Andere (davon in Fremdwährung: davon Forderungen aus Anteilumsatz davon Forderungen aus Cash Collateral davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	3.582.770,50)	3.256.302,56 11.410.000,00	64.640.742,62	0,62
Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
CHF	287,0 Mio.	308.555.633,20	303.201.947,63	5.353.685,57	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Krediten (davon in Fremdwährung: davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	171.773.835,12)		1.110.793.835,12	10,64
			0,00		
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung:	131.421,71)		7.523.173,29	0,07
3.	Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung:	15.360.975,31)		89.017.352,18	0,85
4.	anderen Gründen (davon in Fremdwährung: davon aus Anteilumsatz davon aus Cash Collateral davon aus Sicherungsgeschäften	1.526.834,03)	1.603.129,76 2.840.000,00	49.144.014,41	0,47
Offene Positionen		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	813,0 Mio.	949.510.667,97	965.045.295,19	-15.534.627,22	
PLN	132,0 Mio.	30.498.512,04	30.578.556,46	-80.044,42	
III. Rückstellungen				223.186.560,11	2,14
(davon in Fremdwährung:		7.848.699,11)			
Fondsvermögen				10.442.742.451,72	100,00

Erläuterungen zu den angewendeten Bewertungsverfahren finden Sie im Anhang.

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR
CHF	279,0 Mio.	296.378.190,64	294.945.389,43
GBP	804,3 Mio.	915.416.499,75	956.373.786,93
NOK	1.298,0 Mio.	110.439.049,48	111.425.610,19
PLN	132,0 Mio.	29.792.992,87	31.520.807,31



Hamburg, Caffamacherreihe 16, Drehbahn 15, „FÆBRIC“

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			46.499.232,15	
2. Sonstige Erträge			88.705.735,68	
3. Erträge aus Immobilien			336.369.287,26	
(davon in Fremdwährung:	34.763.462,28)			
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			35.753.110,41	
(davon in Fremdwährung:	1.020.971,63)			
Summe der Erträge				507.327.365,50
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			110.473.581,21	
a) davon Betriebskosten		29.285.636,39		
(davon in Fremdwährung:	3.196.772,49)			
b) davon Instandhaltungskosten		53.529.676,14		
(davon in Fremdwährung:	3.436.874,54)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		7.809.667,68		
(davon in Fremdwährung:	335.683,63)			
d) davon sonstige Kosten		19.848.601,00		
(davon in Fremdwährung:	1.447.311,12)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			345.000,00	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
3. Inländische Steuern			2.198.040,38	
4. Ausländische Steuern			31.497.392,04	
(davon in Fremdwährung:	6.985.672,69)			
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen			30.998.976,69	
(davon in Fremdwährung:	10.338.307,98)			
6. Verwaltungsvergütung			85.704.454,66	
7. Verwahrstellenvergütung			5.162.887,89	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			392.529,81	
9. Sonstige Aufwendungen			2.081.845,64	
davon Kosten der externen Bewerter		2.016.637,76		
Summe der Aufwendungen				268.854.708,32
III. Ordentlicher Nettoertrag				238.472.657,18
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			10.050.804,78	
(davon in Fremdwährung:	10.050.804,78)			
b) aus Devisentermingeschäften			1.530.896,10	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				11.581.700,88
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			-8.718.580,54	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Devisentermingeschäften			-43.769.757,22	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-52.488.337,76
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				-40.906.636,88
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				3.121.604,74
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				200.687.625,04

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			108.945.027,26	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung:	4.185.589,52)	92.987.405,86		
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung:	554.705,38)	15.957.621,40		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			39.324.190,24	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung:	21.903.227,88)	52.546.793,60		
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-11.991.503,64		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung:	776.772,81)	-1.231.099,72		
Zwischensumme				148.269.217,50
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-100.457.568,87	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung:	-3.355.000,00)	-112.143.149,41		
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		11.685.580,54		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-35.469.997,48	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung:	-14.167.208,43)	-35.469.997,48		
Zwischensumme				-135.927.566,35
3. Währungskursveränderungen				37.075.660,36
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				49.417.311,51
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				250.104.936,55

Verwendungsrechnung zum 31. März 2025

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	352.248.757,82	1,64
1. Vortrag aus dem Vorjahr	151.561.132,78	0,71
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	200.687.625,04	0,94
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	137.666.913,82	0,64
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	4.300.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	133.366.913,82	0,62
III. Gesamtausschüttung¹⁾	214.581.844,00	1,00

¹⁾ 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

Erträge

Die *Zinsen aus Liquiditätsanlagen* verringerten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 50,8 Mio. EUR auf 46,5 Mio. EUR.

Die Position *Sonstige Erträge* enthält unter anderem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 38,1 Mio. EUR, Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von 12,4 Mio. EUR und Erträge aus Ertragssteuererstattungen in Höhe von 22,7 Mio. EUR.

Die *Erträge aus Immobilien* reduzierten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 341,9 Mio. EUR auf 336,4 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von 35,8 Mio. EUR handelt es sich um Ausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften.

Aufwendungen

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 102,8 Mio. EUR auf 110,5 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten Betriebskosten in Höhe von 29,3 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 53,5 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 7,8 Mio. EUR. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren in Höhe von 1,1 Mio. EUR, Akquisitionskosten für Vermietung in Höhe von 3,6 Mio. EUR, Marketingkosten in Höhe von 1,4 Mio. EUR, Verwalterhonorare und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 5,1 Mio. EUR sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 4,9 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 in Höhe von 33,7 Mio. EUR.

Die *Zinsen aus Kreditaufnahmen* in Höhe von 31,0 Mio. EUR enthalten im Wesentlichen Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in den Niederlanden, Deutschland, Belgien, Spanien, Frankreich, Polen und Großbritannien.

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 90,7 Mio. EUR auf 90,9 Mio. EUR.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich Aufwendungen für die externen Bewerter in Höhe von 2,0 Mio. EUR.

Veräußerungsgeschäfte

Die *realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von 10,1 Mio. EUR bilden die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die enthaltenen nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von minus 12,0 Mio. EUR werden in der Position Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne bzw. Verluste ausgewiesen. Bei den in Fremdwährung veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Währungseffekte enthalten.

Die *realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften* in Höhe von 1,5 Mio. EUR bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Die *realisierten Verluste aus Immobilien* in Höhe von minus 8,7 Mio. bilden die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Die enthaltenen nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien in Höhe von 11,7 Mio. EUR werden in der Position Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste bzw. Gewinne ausgewiesen.

Die *realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften* in Höhe von minus 43,8 Mio. EUR bilden den Unterschied zwischen Ankaufskursen und den Kursen bei Verkauf bzw. Fälligkeit.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der *Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich* in Höhe von 3,1 Mio. EUR 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.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Immobilien* in Höhe von 108,9 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von 93,0 Mio. EUR. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen oder aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen stammen. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) in Höhe von 16,0 Mio. EUR enthalten.

Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von 39,3 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von 52,5 Mio. EUR. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten oder aufgelösten Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von minus 12,0 Mio. EUR sowie der Rückstellungen für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne (Capital Gains Tax) in Höhe von minus 1,2 Mio. EUR enthalten.

Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Immobilien* in Höhe von minus 100,5 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr in Höhe von minus 112,1 Mio. EUR. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von bestimmten Rückstellungen oder aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen stammen. Ebenfalls in dieser Position ist die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien in Höhe von 11,7 Mio. EUR enthalten.

Die *Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* in Höhe von minus 35,5 Mio. EUR ergibt sich aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr.

Die *Währungskursveränderungen* in Höhe von 37,1 Mio. EUR sind die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode. 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 minus 42,2 Mio. EUR ist in der Position *realisierte Gewinne* in Höhe von 1,5 Mio. EUR und der Position *realisierte Verluste* in Höhe von minus 43,8 Mio. EUR enthalten.

Verwendungsrechnung

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 214,6 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 200,7 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 151,6 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 4,3 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 133,4 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,00 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 214.581.844 Anteilen.



London, 82-83 Piccadilly Street

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV*

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31.03.2025 in EUR: 1.309.974.040

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte:

BNP Paribas, 16 Boulevard des Italiens, F-75009 Paris
Commerzbank AG, Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am Main
DekaBank Deutsche Girozentrale, Große Gallusstraße 14, 60315 Frankfurt am Main
JP Morgan AG, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main
Landesbank Baden-Württemberg, Am Hauptbahnhof 2, 70173 Stuttgart

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten:	EUR	2.840.000
Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten an Dritte gewährten Sicherheiten:	EUR	11.410.000

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
Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.		

Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten:	EUR	0
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
--	-----	---

Sonstige Angaben

Anteilwert	EUR	48,66
Umlaufende Anteile	Stück	214.581.844

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 letzte Seite dieses Anhangs

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 zwölf 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 grundsätzlich 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: **0,90**

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: **0,01**

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:

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): **EUR 6.150.415,71**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2024)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds²⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung¹⁾	EUR	1.927.725,33
davon feste Vergütung	EUR	1.182.303,27
davon variable Vergütung	EUR	745.422,06
Zahl der Mitarbeiter der KVG		8

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds²⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	1.371.587,23
--	------------	---------------------

Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH²⁾ gezahlten Mitarbeitervergütung¹⁾	EUR	66.483.682,86
davon feste Vergütung	EUR	55.035.323,97
davon variable Vergütung	EUR	11.448.358,89
Zahl der Mitarbeiter der KVG		605

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Deka Immobilien Investment GmbH²⁾ gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	4.924.333,62
davon Geschäftsführer	EUR	1.635.566,95
davon andere Risktaker	EUR	3.288.766,67

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 Mitarbeitenden 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. 10 KWG festgelegten Bonuspool der Deka-Gruppe ab und kann nach pflichtgemäßem Ermessen auch reduziert oder gestrichen werden.

Bei der Bemessung der variablen Vergütung werden die Mitarbeitenden anhand ihrer Funktion und ihres Tätigkeitsbereichs drei Bonusmodellen zugeordnet. Das Bonusmodell 1 gilt für alle Mitarbeitenden, die nicht unter die Bonusmodelle 2 und 3 fallen. Für Mitarbeitende im Bonusmodell 1 wird zur Bemessung der variablen Vergütung ausschließlich der Unternehmenserfolg der Deka-Gruppe (ohne individuelle Zielvorgaben) herangezogen. Bei der Bemessung der variablen Vergütung für Mitarbeitende im Bonusmodell 2 und 3 sind grundsätzlich der individuelle Erfolgsbeitrag des Mitarbeitenden, der Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit des Mitarbeitenden, der Erfolgsbeitrag der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH bzw. die Wertentwicklung der von dieser verwalteten Investmentvermögen sowie der Gesamterfolg der Deka-Gruppe zu berücksichtigen. Die Erfolgsbeiträge werden anhand der Erfüllung von Zielvorgaben ermittelt. Negative Erfolgsbeiträge verringern die Höhe der variablen Vergütung.

Die Bemessung und Verteilung der Vergütung an die Mitarbeitenden erfolgt durch die Geschäftsführung. Die Vergütung der Geschäftsführung wird durch den Aufsichtsrat festgelegt.

Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitenden

Die variable Vergütung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und von Mitarbeitenden, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, sowie bestimmten weiteren Mitarbeitenden (zusammen als „**risikorelevante Mitarbeitende**“) unterliegt folgenden Regelungen:

- Die variable Vergütung der risikorelevanten Mitarbeitenden ist grundsätzlich erfolgsabhängig, d. h. ihre Höhe wird nach Maßgabe von individuellen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeitenden sowie den Erfolgsbeiträgen des Geschäftsbereichs und der Deka-Gruppe ermittelt.
- Für die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird zwingend ein Anteil von 60 % der variablen Vergütung über einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren aufgeschoben. Bei risikorelevanten Mitarbeitenden unterhalb der Geschäftsführungsebene beträgt der aufgeschobene Anteil 40 % der variablen Vergütung und wird über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren aufgeschoben.
- Jeweils 50 % der sofort zahlbaren und der aufgeschobenen Vergütung werden in Form von Instrumenten gewährt, deren Wertentwicklung von der nachhaltigen Wertentwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Unternehmenswertentwicklung der Deka-Gruppe abhängt. Diese nachhaltigen Instrumente unterliegen nach Eintritt der Unverfallbarkeit einer Sperrfrist von einem Jahr.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß den geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 angemessen ausgestaltet. Es konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

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
- 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** 1,1
- g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß** 2,0
- h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode** 1,0

Zu b) der zusätzlichen Informationen:

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

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

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

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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.

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.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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 gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

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

²⁾ Mitarbeiterwechsel innerhalb der Deko-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 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 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. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse 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. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

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 der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Abschnitt „Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung“ des Jahresberichts sowie die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme der in § 101 KAGB aufgeführten und geprüften Bestandteile des Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten 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 eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrundeliegenden 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christof Stadter
Wirtschaftsprüfer

Martin Strücker
Wirtschaftsprüfer



Madrid, Calle Preciados 18/20

Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungs-Verordnung

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:
WestInvest InterSelect

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900VHVZNQHOAOKJ45

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ____%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____%

Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es einen Mindestanteil von ____% an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Ökologisches Merkmal „Reduzierung der CO₂-Emissionen von direkt und indirekt gehaltenen Immobilien mit dem Ziel, einen Beitrag zum Klimaziel der Begrenzung der globalen Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf 2 °C zu leisten“

Mit diesem ökologischen Merkmal wird angestrebt, durch aktives Management CO₂-Emissionen von Immobilien soweit zu verringern, bis die nach dem für das Klimaziel bestimmten Referenzwerte (derzeit CRREM-Zielpfad) als Höchstwerte erreicht sind. Aktives Management bedeutet die Datenerfassung und -analyse sowie die Planung und Umsetzung gezielter Maßnahmen.

„CRREM“ ist das Ergebnis eines Forschungsprojektes mehrerer Universitäten und übersetzt die Anforderungen des Klimaziels „Begrenzung der globalen Erwärmung auf 2 °C bis 2100“ für die Immobilienwirtschaft in zahlreichen Ländern. Über das wissenschaftsgestützte Tool werden je nach Nutzungsart und Standort immobilienindividuelle Dekarbonisierungspfade berechnet, die angeben, wieviel Kohlendioxid zu welchem Zeitpunkt maximal ausgestoßen werden darf, um das Ziel noch zu gewährleisten. Die CRREM-Zielpfade¹ werden vom Forschungsprojekt laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt. Weitere Informationen finden Sie unter https://www.deka.de/site/privatkunden_functions_site/get/documents_E720041332/dekade/download/globaldownload/de/fonds/vertragsaenderung/SFDR10_DE0009801423.pdf

Bei der Auswahl von neu zu erwerbenden Immobilien und der Verwaltung der im Bestand gehaltenen Immobilien werden die verursachten CO₂-Emissionen mit dem Höchstwert des für sie nach Nutzung und Lage anwendbaren Referenzwertes (derzeit CRREM-Zielpfade) abgeglichen. Als Ergebnis des Abgleichs muss entweder (i) die Summe der CO₂-Emissionen aller Immobilien des Sondervermögens den für das Sondervermögen aus dem Referenzwert ermittelten Höchstwert unterschreiten, oder es müssen (ii) die CO₂-Emissionen eines Anteils von Immobilien, der mindestens 20% an der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens entspricht, den aus dem Referenzwert für die jeweilige Immobilie ermittelten Höchstwert unterschreiten. Sind beide vorstehenden Kriterien (i) und (ii) nicht erfüllt, identifiziert die Gesellschaft geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und setzt mindestens so viele Maßnahmen um, dass in maximal drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren keines der beiden vorstehenden Kriterien (i) oder (ii) erfüllt ist. Das bedeutet, dass spätestens im vierten Geschäftsjahr eines der beiden Kriterien wieder erfüllt sein muss.

Zum Berichtsstichtag wurde der beschriebene Abgleich des Immobilienportfolios des WestInvest InterSelect mit dem CRREM-Zielpfad unter der Annahme des 2-Grad-Zieles durchgeführt. Verkehrswertgewichtet liegen aktuell 69% der Immobilien im WestInvest InterSelect unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden. Das Gesamtportfolio des WestInvest InterSelect verursacht zum 31.03.2025 durchschnittlich 41 kg/m² CO₂ Emissionen, womit es insgesamt dem von CRREM (unter Annahme des 2-Grad Ziels) ausgewiesenen Wert von 41 kg CO₂/m² entspricht.

¹ Version 2.0 vom 18.08.2023 (Bezugsjahr 2024)

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

CO₂-Emissionen

Die Objekte im WestInvest InterSelect emittierten durchschnittlich ca. 41 kg/m² CO₂eq. Der Durchschnittswert der objektindividuellen CRREM-Vorgaben lag im selben Zeitraum ebenfalls bei 41 kg/m² CO₂eq, womit das Portfolio den Wert nicht überschreitet und einen Beitrag zu dem ökologischen Merkmal der Reduzierung der CO₂-Emissionen und der Ausrichtung an einem EU-konformen Dekarbonisierungszielpfad (CRREM) leistet.

Die Ermittlung der CO₂-Emissionen erfolgt mittels Berechnung aus den erhobenen Energieverbräuchen der Immobilien. Die Erfassung der Verbrauchsdaten erfolgt über eine standardisierte Abfrage und wird in eine zentrale Datenbank übernommen, wodurch eine systematische Auswertung ermöglicht wird. 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 in CO₂-Emissionen umgerechnet. Bei der Verwendung von Ökostrom kommt ein reduzierter Umrechnungsfaktor zur Anwendung. Anschließend erfolgt eine Klima- und Leerstandsbereinigung. Diese Bereinigung ist notwendig, um außergewöhnlich hohe, ebenso wie niedrige Verbräuche etwa aufgrund von außerordentlich milden oder extremen Wetterperioden oder aufgrund von Leerständen auszugleichen. So wird eine bessere Vergleichbarkeit über den Zeitablauf gewährleistet.

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 für das jeweils vorangegangene Jahr, in diesem Fall das Kalenderjahr 2024, ermittelt.

● **...und wie im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

CO₂-Emissionen

Die Objekte des WestInvest InterSelect verursachten im Vorjahr durchschnittlich ca. 44 kg/m² CO₂ eq, also ca. 3 kg /m² mehr als im Berichtsjahr. Da der Durchschnittswert der objektindividuellen CRREM-Vorgaben im selben Zeitraum im Vorjahr bei 49 kg/m² CO₂eq lag, hatte das Portfolio ebenfalls die Zielvorgaben des Dekarbonisierungspfades erreicht. Außerdem lagen im Vorjahr 69% der Immobilien im WestInvest InterSelect unter ihren jeweiligen objektindividuellen Zielpfaden (verkehrswertgewichtet).

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Der WestInvest InterSelect hat keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlageziele nicht erheblich geschadet?

Der WestInvest InterSelect hat keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Der WestInvest InterSelect hat keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Der WestInvest InterSelect hat keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen Investitionen im Berichtsjahr getätigt.

In der EU Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) werden durch Beachtung verbindlicher Mindestausschlüsse bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt. Eine über diese Mindestausschlüsse hinausgehende Begrenzung und Reduzierung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen wird angestrebt, jedoch ohne, dass hierzu verbindliche Vorgaben in der Anlagestrategie enthalten sind.

- **Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien**

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien getätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.

Zum Bewertungsstichtag beträgt der Anteil von Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, 0% des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (30.06.2024, 30.09.2024, 31.12.2024, 31.03.2025) dar. Immobilien, die im April / Mai an- oder verkauft wurden, werden damit erst in der PAI-Quote des kommenden Geschäftsjahres ausgewiesen.

Der Mindestausschluss, nach dem der Anteil solcher Immobilien 5% des Sondervermögens nicht überschreiten soll, wurde damit eingehalten.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

- **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**

Ein besonderer Anteil der CO₂-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 werden 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 Ankaufprozess werden die aktuelle Energieeffizienzklasse und weitere Gebäudemerkmale evaluiert, sowie die Auswirkung eines eventuellen Ankaufs auf die Gesamtportfolioquote analysiert.

Die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nimmt bei mehreren Energieausweisen je Gebäude eine flächengewichtete Verkehrswertaufteilung nach Energiebezugsflächen der Energieausweise vor und bezieht die entsprechenden Werte anteilig in die Quote mit ein. Falls in einem Land keine Buchstabenskalierung vorliegt (z.B. bei Gewerbeimmobilien in Deutschland), wird die im BVI abgestimmte Umrechnungsmethode angewendet.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz getätigt.

Zum Bewertungsstichtag beträgt der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz 61% des Sondervermögens. Diese Quote wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (30.06.2024, 30.09.2024, 31.12.2024, 31.03.2025) dar. Immobilien, die im April an- oder verkauft wurden, werden damit erst in der PAI - Quote des kommenden Geschäftsjahres ausgewiesen. Der Mindestausschluss, nach dem der Anteil solcher Immobilien 85% des Sondervermögens nicht überschreiten soll, wurde damit eingehalten.

Die folgenden PAI wurden ausschließlich als Bewertungsfaktor im Rahmen des Investmentprozesses berücksichtigt, ohne dass diese in die Anlagestrategie (wie z.B. durch Mindestausschlüsse) einbezogen sind.

- **Intensität des Energieverbrauchs**

Zum Bewertungsstichtag beträgt die jährliche Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien des Sondervermögens 188 kWh/m², was 0,0002 GWh/m² entspricht. Zur Berechnung dieser Quote wurden rund 46% der Daten selbst erfasst, rund 14% der Daten wurden aus Vorjahreswerten oder Energieausweisen u.ä. berechnet. Rund 40% der Daten fehlten, weshalb Benchmarks herangezogen wurden. Die Energieverbrauchsintensität wurde zum Bewertungsstichtag berechnet und stellt den Durchschnitt aus vier Quartalswerten (30.06.2024, 30.09.2024, 31.12.2024, 31.03.2025) dar. Immobilien, die im April an- oder verkauft wurden, werden damit erst in der PAI-Quote des kommenden Geschäftsjahres ausgewiesen.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Darstellung der Hauptinvestitionen erfolgt zum Berichtsstichtag 31.03.2025.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

31.03.2025

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Tägl. fällige Guthaben, DekaBank	Liquiditätsanlagen	13,8%	Deutschland
London, York Way	Immobilien Sektor	4,0%	Großbritannien
WIIS Italy SICAF S.p.A.	Immobilien Sektor	3,8%	Italien
WIIS Ireland ICAV	Immobilien Sektor	2,2%	Irland
Berlin, Henriette-Herz-Platz	Immobilien Sektor	2,1%	Deutschland
Düsseldorf, Graf-Adolf-Platz	Immobilien Sektor	2,1%	Deutschland
Paris, Boulevard Berthier	Immobilien Sektor	1,9%	Frankreich
Amsterdam, Claude Debussylaan	Immobilien Sektor	1,9%	Niederlande
Paris, Place de la République	Immobilien Sektor	1,8%	Frankreich
Sevenum, Malcom McLeanstraat	Immobilien Sektor	1,7%	Niederlande
Gesellschafterdarlehen WIIS DIE Genf GmbH & Co. KG	Immobilien Sektor	1,6%	Schweiz
Silver Tower S.A., Avenue Marnix	Immobilien Sektor	1,5%	Belgien
Paris, Boulevard Malesherbes	Immobilien Sektor	1,4%	Frankreich
Hürth, Theresienhöhe	Immobilien Sektor	1,4%	Deutschland
Hamburg, Caffamacherreihe	Immobilien Sektor	1,4%	Deutschland



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

84,3% des Sondervermögens waren in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt. Dieser Anteil des Sondervermögens wurde zur Erfüllung des geförderten ökologischen Merkmals verwendet (zu dem geförderten ökologischen Merkmal und dessen Erfüllung vgl. den Abschnitt „Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?“).

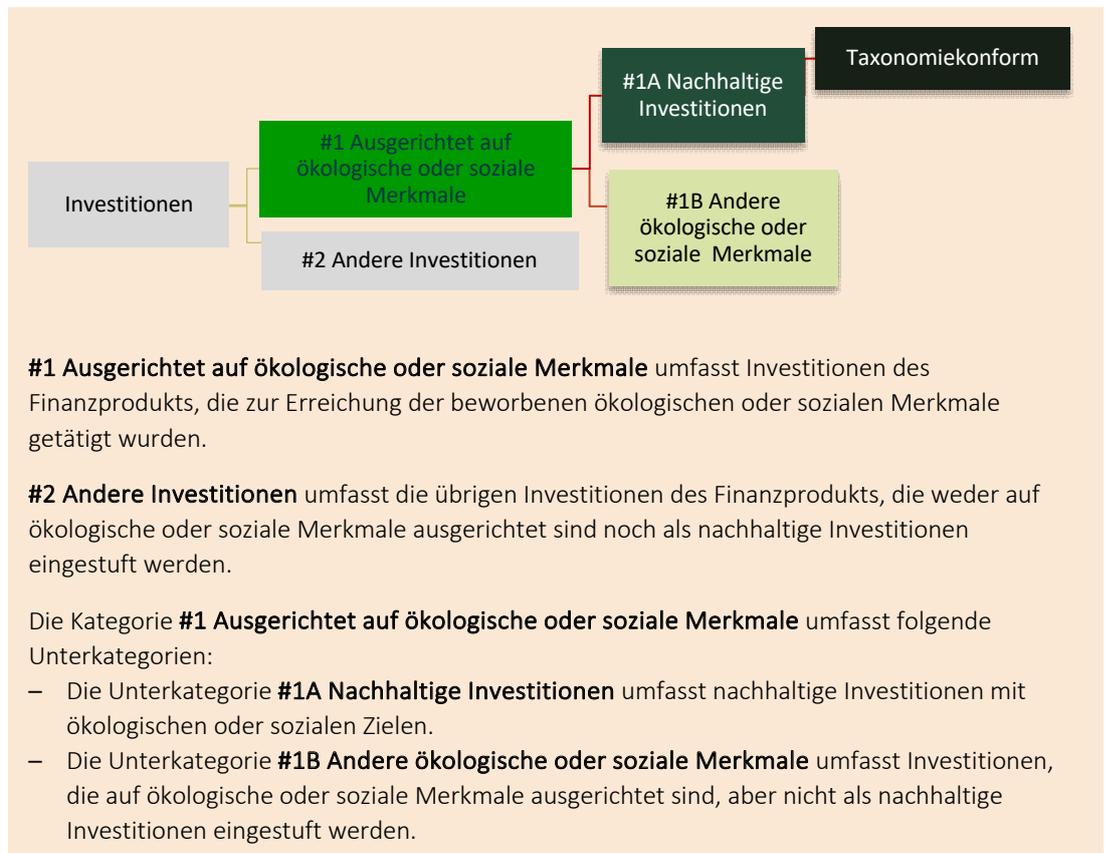
● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

	in EUR	in % der Vermögenswerte
Immobilien	6.726.413.765	56,4%
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	2.579.986.378	21,6%
Liquiditätsanlagen	1.677.179.079	14,1%
Sonstige Vermögensgegenstände (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, vergleiche Vermögensübersicht)	938.828.166	7,9%
Summe der Vermögenswerte	11.922.407.387	100,0%

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglicht darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionen aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



Alle Anlagen in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (inkl. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) sind ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale (#1). Diese Anlagen umfassen einen Anteil von 84,3% der Vermögenswerte.

Bezogen auf die Verkehrswerte der Immobilien erfüllt ein Anteil von 4,3% die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung (#1A Nachhaltige Investitionen). Die Prüfung der Immobilien auf Taxonomiekonformität erfolgt jährlich, es liegt die letzte Prüfung zum 31.12.2024 zugrunde. Die Verkehrswerte, welche zur Ermittlung der aggregierten Quote auf Fondsebene herangezogen wurden, entsprechen dem Stand zum Berichtsstichtag 31.03.2025. Die restlichen 95,7% der Immobilienverkehrswerte betreffen Investitionen mit einer Ausrichtung auf andere ökologische / soziale Merkmale, welche nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft waren („#1B Andere ökologische / soziale Merkmale“).

Ferner waren 15,7% der Vermögenswerte des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen (ohne Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt. Diese Investitionen waren nicht auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet (#2 Andere Investitionen).

● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Alle nachhaltigen und nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden im Immobiliensektor getätigt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen in die investiert wird, widerspiegeln



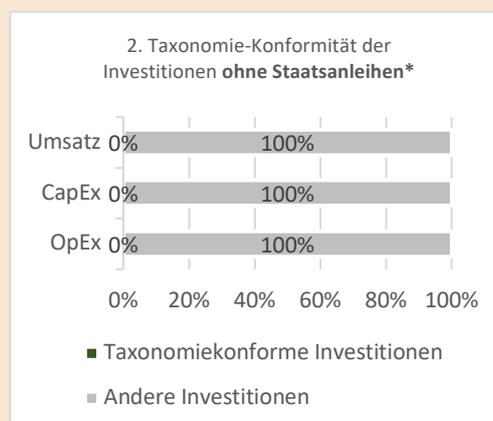
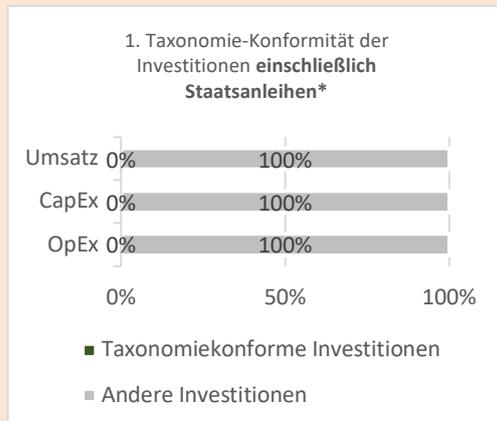
Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Alle nachhaltigen Investitionen i.H.v 4,3% bezogen auf die Verkehrswerte des Sondervermögens sind mit der EU-Taxonomie konform und leisten dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz mit der Wirtschaftstätigkeit 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden. Ein Mindestanteil an taxonomiekonformen Investitionen wird nicht angestrebt.

● Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹?

- Ja:
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.*



*Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, beträgt 0%, da keine nachgewiesenen taxonomiekonformen Investitionen getätigt wurden.

● **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind, betrug im Vorjahr 0%, da keine nachgewiesenen taxonomiekonformen Investitionen getätigt wurden.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen.**



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es wurden keine weiteren nachhaltigen Investitionen neben den EU-taxonomiekonformen Investitionen getätigt.



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wurden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

15,7% der Summe der Vermögensgegenstände war in Liquiditätsanlagen und sonstigen Vermögensgegenständen (ohne Forderungen an Immobilien-Gesellschaften) angelegt.

Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht nur hinsichtlich der Liquiditätsanlage in Wertpapiere durch Beachtung der im Verkaufsprospekt näher beschriebenen Mindestausschlüssen.

100% der Liquiditätsanlage (entspricht 14,1% der Summe der Vermögensgegenstände) war in Bankguthaben angelegt.

1,6% der Summe der Vermögensgegenstände war in sonstigen Anlagegegenständen angelegt.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Im Bestandsportfolio des WestInvest InterSelect wird, im Rahmen der laufenden Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen, eine positive Auswirkung auf den Energieverbrauch der Immobilien angestrebt.

Hierzu gehören die Optimierung von Energieversorgungsverträgen, die Umsetzung kleinerer Maßnahmen, wie z.B. der Austausch der Leuchtmittel durch LED-Beleuchtung, größere Maßnahmen, wie der notwendige Austausch von Heizungsanlagen oder Gebäudetechnik, Arbeiten an Fenstern, weitere Projekte zur Energieeinsparung sowie auch Revitalisierungen, die u.a. den Fokus auf eine Energieoptimierung legen. Die Technologie für Gebäudesteuerung MeteoViva wird in weiteren Objekten des Portfolios eingeführt. MeteoViva optimiert das Raumklima und reduziert den Energieverbrauch in Gebäuden unter Einbeziehung der Bauphysik, des Nutzerverhaltens und der Wetterprognose, um die wärme- und klimabezogene Gebäudetechnik proaktiv zu steuern. Zudem wurden in den Objekten Smart-Meter-Projekte angegangen.



Dublin, „The Gibson Hotel“

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil erfolgte am 05.07.2024.²⁾ Am 04.07.2025 wird den Anlegern 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger 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. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

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 (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) 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) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 % auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. 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 1.000,- EUR (für Allein-

stehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- 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).

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines 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 Vorabpauschalen 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 1.000,- EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem 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 2025 keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

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 Kapital-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

vermögen 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.

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

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 % der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet 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. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. 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 Anteile 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-

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen 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 erstattet 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 Einkommen- 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.

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 2025 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 jedoch 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 des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

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

NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

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 Abgabenordnung³⁾ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

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,⁴⁾ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH VON 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 9. Dezember 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 und Wertpapierinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer oder -nummern; 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 Finanzinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Finanzinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Finanzinstitute 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 Finanzinstitute 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. französischen 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen WestInvest InterSelect nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden,

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

Somit sind die Anleger zu benennen, die zum 01.01.2025 mindestens 2.131.291 Anteile am Sondervermögen WestInvest InterSelect hielten.

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

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. 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 2.420,00 EUR (Wert für 2025, dieser wird jährlich angepasst zuletzt durch PrAG 2025) 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 23 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag.

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte betragen 0,0671 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.

- ¹⁾ Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.
- ²⁾ Endausschüttung am 04.07.2025 mit Beschlussfassung vom 24.06.2025.
- ³⁾ § 37 Abs. 2 AO.
- ⁴⁾ § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



Brüssel, „Silver Tower“

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 Kalenderjahr 2024 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 unterschritten.

Die Anleger werden darüber auch auf www.deka.de in der Produktrubrik (www.deka.de/privatkunden/fondsprofil?id=DE0009801423) im Downloadbereich zum WestInvest InterSelect informiert. Dort findet sich ein Dokument mit den Quotenausweisen des gesamten Kalenderjahres vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. Bitte beachten Sie, dass aufgrund einer Änderung im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2024 zum § 20 Abs. 4 InvStG zur Inanspruchnahme einer möglichen höheren Teilfreistellungsquote von 80 % durch den Anleger nun auf das gesamte Kalenderjahr abzustellen ist und nicht mehr auf das Geschäftsjahr des Fonds. Das bedeutet, der Fonds WestInvest InterSelect muss fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften im gesamten Kalenderjahr angelegt haben; diese Quote darf an nicht mehr als 20 Geschäftstagen unterschritten sein. 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.

Weitere Fondsdaten zum WestInvest InterSelect auf einen Blick

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

* aus den Monatsendwerten

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

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH
(WestInvest GmbH)
Hamborner Straße 55,
40472 Düsseldorf
Postfach 10 42 39, 40033 Düsseldorf
Telefon: (02 11) 882 88-566

Handelsregister

Düsseldorf HRB 24304, Gründung: 11. April 1989

Eigenkapital

(Stand: 31.12.2024)

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

Stefan Ciapanna* (ab 01.04.2025)
Burkhard Dallosch* (bis 31.03.2025)
Esteban de Lope Fend*
Marcus Rösch
Victor Stoltenburg*
Gesa Wilms*

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

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

Thomas Schmengler
Nackenheim

Dirk Schleif
Referent Fondsmanagement DekalImmobilien 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 523, 1050 Brüssel

Frankreich

34, rue Tronchet, 75009 Paris

Polen

Generation Park, ul. Towarowa 28, 00-839 Warschau

Spanien

Regus Palacio de Miraflores, Carrera de San Jerónimo - 15°
28014 Madrid

* gleichzeitig auch Geschäftsführende von Deka Immobilien Investment GmbH

** Niederlassungen/Betriebsstätten der Sondervermögen

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Ulrich Bergmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Ulrich Brunkhorst
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Buxtehude

Dirk Deisen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Carsten Fritsch
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Peter Jagel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Reinhard Möller
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Christoph Pölsterl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Timo Bill
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Koblenz

Detlev Brauweiler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach

Michael Buschmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Detlef Giebelen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tönisvorst

Peter Hihn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

Florian Lehn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Carsten Klaus Scheer
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage
der ISO/IEC 17024, DIAZert. unter Einhaltung der Anforderung
der DIN EN ISO/IEC 17024, München

Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige,
Hamburg

Andreas Weinberger
CIS HypZert (F)-Zertifizierung für finanzwirtschaftliche Zwecke
gemäß ISO/IEC 17024

Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften

Delfs & Partner mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg
Jochen Delfs, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Matthias Döhler, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Frankfurt am Main
Christian Windhäuser, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater
Daniel Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

Deloitte GmbH; Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Europa-Allee 91, 60486 Frankfurt am Main

Mitgliedschaften

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V., Berlin, Bonn
(über DekaBank)

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

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Große Gallusstraße 14, 60315 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Frankfurt am Main und Berlin

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2024)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 191,7 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe **
nach CRR 7.448,0 Mio. EUR***

Haupttätigkeit

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

* HGB Einzelabschluss

** Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2024.

*** Siehe Geschäftsbericht Deka-Gruppe 2024 (Abb. 27, S. 87).

Informationsstelle in Luxembourg

DekaBank Deutsche Girozentrale
Succursale de Luxembourg
6, rue Lou Hemmer
1748 Senningerberg, 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 2025)

Düsseldorf, im Juni 2025

WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Geschäftsführung:

Stefan Ciapanna

Esteban de Lope Fend

Marcus Rösch

Victor Stoltenburg

Gesa Wilms



**WestInvest Gesellschaft
für Investmentfonds mbH**

Hamborner Straße 55
40472 Düsseldorf
Postfach 10 42 39
40033 Düsseldorf

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