

Jahresbericht
zum 30. Juni 2016.
WestInvest ImmoValue

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

.Deka
Institutionell

Hinweise

Für das Sondervermögen WestInvest ImmoValue gilt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als gesetzliche Grundlage. Der Jahresbericht beinhaltet einen Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV*.

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 ImmoValue (inklusive der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen) ist über www.deka-institutionell.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 September 2017. Nach dem 31. Dezember 2016 ist der anschließende Halbjahresbericht, sobald er veröffentlicht ist, beizufügen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es, infolge von Nachwirkungen der Finanz- sowie Auswirkungen der Schuldenkrise und generell durch die jeweiligen aktuellen ökonomischen Rahmendaten, zu veränderten Bedingungen in der Zukunft kommen kann. Dies kann zu Abweichungen gegenüber aktuell prognostizierten Entwicklungen führen.

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

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von \pm einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Prozentwerte in Tabellen und Grafiken sind gerundet, daher können rechnerische Differenzen zum Gesamtwert (100 %) auftreten.

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

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Fondsprodukte aus der Anlageklasse Offener Immobilienfonds sind seit vielen Jahren ein Hort der Stabilität und das ohne jegliche Unterbrechung. Das ist keine Selbstverständlichkeit.

Unsere Branche ist durchaus seit geraumer Zeit von Extremen geprägt. Es ist erst einige Jahre her, dass mehrere Wettbewerber ihre Produkte schließen mussten, weil sie nicht umgehend ausreichend Geld an ihre Anleger auszahlen konnten, als zu viele ad hoc an ihre Einlagen wollten. Diese Fonds wurden oder werden noch abgewickelt und haben zu einer Marktberreinigung beigetragen.

Mittlerweile ist die Situation umgekehrt. Auch heute nehmen Fonds unserer Branche vorübergehend kein neues Kapital mehr an, aber nicht, weil zu viele Anleger aussteigen, sondern weil zu viele einsteigen wollen. Allein im ersten Halbjahr 2016 flossen der Produktgattung in Summe rund 4,4 Milliarden Euro zu. Das ist der erfolgreichste Jahresauftakt für die Branche seit sechs Jahren. Mit rund 1,3 Mrd. EUR konnten wir für das Geschäftsfeld Deka Immobilien einen erheblichen Anteil neuer Mittel verbuchen.

Die aktuell sehr hohe Nachfrage nach Offenen Immobilienfonds hat einen wesentlichen Grund: Auf der Suche nach einem langfristig soliden Investment, findet sich so gut wie keine Alternative mehr. Tages- und Festgeld bringen kaum noch oder keine Zinsen, und die Rendite von Anleihen ist minimal. Die niedrigen Zinsen der EZB machen sich bei Geldanlagen und auf dem Immobilienmarkt bemerkbar. Zwei zentrale Aspekte erzeugen somit Druck: Einerseits ist da der Druck für Investoren, die in diesem Niedrigzinsumfeld Geldanlagen mit weiterhin stabil positiver Rendite suchen, woraus eine sehr hohe Nachfrage nach Anteilen unserer Fonds entsteht.

Andererseits wird der Druck auch für die Anbieter, die starken Mittelzuflüsse entsprechend investieren zu können, erhöht. Dies gilt auch für uns. Es entsteht ein Anlagedruck für uns als Immobilienanleger und -manager, da die Immobilienpreise infolge der hohen Nachfrage ebenfalls in diesem Marktumfeld steigen. Und wir wollen in Ihrem Sinne mit Ihrem Geld keine überbewerteten Immobilien ankaufen.

Wir gehen davon aus, dass das Niedrigzinsumfeld in der Eurozone noch längere Zeit bestehen bleibt. Damit dürfte sich die Suche nach renditestärkeren Anlageformen fortsetzen und gewerbliche Immobilien eine gefragte Anlageklasse bleiben. Die Preise für europäische Spitzenimmobilien werden nach unserer Einschätzung 2017 auf hohem Niveau bleiben – auch, weil die Europäische Zentralbank durch die niedrigen Zinsen den Konkurrenzkampf um die besten Immobilien anheizt.



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

Wir konzentrieren uns in diesem Umfeld nach wie vor auf Top-Immobilien in sehr guten Lagen. Aufgrund der hohen Preise stehen wir vor der anspruchsvollen Aufgabe, die Zuflüsse vernünftig zu investieren, ohne die konservative Ausrichtung unserer Fonds grundsätzlich aufzugeben.

Um bei den aktuell hohen Preisen für lukrative Immobilien aktiv bleiben zu können, nehmen wir bei den neu angekauften Gebäuden mittlerweile einige Potenziale in Kauf. So akzeptieren wir beispielsweise überschaubare Leerstände und kalkulierbaren Umbaubedarf, wenn sich dies in einem Preisnachlass für die Objekte niederschlägt und die Wahrscheinlichkeit sehr hoch ist, die Gebäude zu einer Core Immobilie weiterzuentwickeln.

Wir investieren im Geschäftsfeld Deko Immobilien nach wie vor nur marginal in vorfinanzierte Projektentwicklungen und lassen keine Abstriche bei der Drittverwendungsfähigkeit zu. Darüber hinaus nutzen wir die aktuelle Situation auf den Investmentmärkten auch, um Objekte zu verkaufen, die nicht mehr in die Strategie des Fonds passen, und um Gewinne für die Anleger zu realisieren.

Wert legen wir zudem auf die Nachhaltigkeit unserer Immobilien. Der Fonds hat diverse mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnete Objekte vorzuweisen. Bezogen auf das Immobilienvermögen beträgt der Bestand an zertifizierten „Green Buildings“ (16 Objekte) im WestInvest ImmoValue derzeit rund 64 %.

Das Geschäftsfeld Immobilien der Deko-Gruppe bestätigt seine gute Position unter den führenden Marktteilnehmern dieser Anlageklasse. Rund 30 Mrd. EUR beträgt Ende Juli 2016 das derzeit von uns verwaltete Fondsvermögen insgesamt. Bei den Immobilienpublikumsfonds verzeichnen wir einen Marktanteil von 29,6 %. Wir sind in 26 Ländern aktiv, haben im vergangenen Jahr ein Transaktionsvolumen von rund 4,3 Mrd. EUR bewegt und sind seit über vier Jahrzehnten erfolgreich am Markt tätig.

Der WestInvest ImmoValue hat mit seiner Rendite von 3,2 %* im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr 2015/2016 bewiesen, dass er auch in diesem weiterhin höchst anspruchsvollen Marktumfeld eine sehr solide Performance erreicht und das bei einem herausragenden Vermietungsstand des Portfolios (98,1 %).

Wir danken für Ihr Vertrauen, Ihre Geschäftsführung



Ulrich Bäcker



Burkhard Dallosch



Torsten Knapmeyer



Mark Wolter

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

Kennzahlen WestInvest ImmoValue

Kennzahlen zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	1.837,8 Mio. EUR
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	1.999,2 Mio. EUR
– davon direkt gehalten	1.449,2 Mio. EUR
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ¹⁾	550,0 Mio. EUR
Fondsobjekte gesamt	32
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ²⁾	12
Vermietungsquote 30.06.2016 (Bruttosollmiete)	98,1 %
– Durchschnitt im Berichtszeitraum	97,7 %
Fremdkapitalquote 30.06.2016	24,6 %
Ankäufe (Anzahl)	3
Verkäufe (Anzahl)	3
Nettomittelzufluss 01. Juli 2015 bis 30. Juni 2016	164,6 Mio. EUR
Ausschüttung ³⁾ am 06. Oktober 2015 für das Geschäftsjahr 2014/2015	46,0 Mio. EUR
Ausschüttung je Anteil	1,25 EUR
BVI-Rendite: Anlageerfolg ⁴⁾ 01. Juli 2015 bis 30. Juni 2016	3,2 %
Anlageerfolg im Fünf-Jahreszeitraum ⁴⁾ zum 30. Juni 2016	14,4 %
Rücknahmepreis	48,10 EUR
Ausgabepreis	50,75 EUR

¹⁾ In diesem Gesamtwert wurden die Immobilienwerte in den Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt.

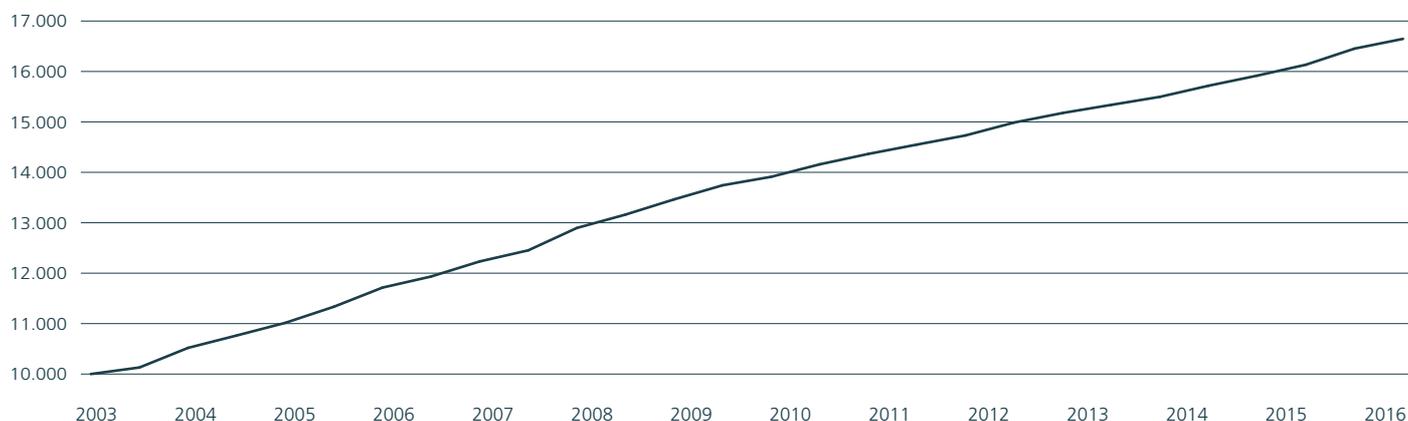
²⁾ In der Immobilien-Gesellschaft Tennessee SCS befinden sich zwei separate Gebäude. (siehe dazu Immobilienverzeichnis ab Seite 46)

³⁾ Inklusive Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile i.H.v. 2.548.696 EUR.

⁴⁾ 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 01.04.2003: 10.000 EUR Laufzeit in Jahren: 13,25 Ø Verzinsung 3 Jahre / 5 Jahre: 2,8 % p.a. / 2,7 % p.a.
 Gesamtbestand zum 30.06.2016: 16.646 EUR Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 66,5 % Ø Verzinsung seit Fondsaufgabe: 3,9 % p.a.



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

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

Stand: 30. Juni 2016



Oslo, Munkedamsveien 62 b, c, d

Inhalt

Kennzahlen WestInvest ImmoValue	5	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016	
Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	8	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	63
Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest ImmoValue	8	Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016	64
Konjunkturelle Situation	8		
Zur Situation an den Immobilienmärkten	9	Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2016	65
Fondsstruktur	10		
Anlagetätigkeit	12	Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2016	67
Vermietungssituation	14	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	68
Risikoprofil	14		
Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum	17	Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	70
Fazit und Ausblick	19		
Übersicht Vermietung zum 30. Juni 2016	20	Angaben nach der Derivateverordnung	70
Übersicht Renditekennzahlen/Wertänderungen	24	Sonstige Angaben	70
Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich	28	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV	70
Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung	28	Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 3 KARBV	73
Entwicklung des Fondsvermögens	30	Angaben zur Mitarbeitervergütung	74
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	31	Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft	74
Entwicklung des WestInvest ImmoValue	32	Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB	75
Vermögensübersicht zum 30. Juni 2016	33	Zusätzliche Informationen (u. a. Leverageangaben)	75
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	35	Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben	77
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016 Teil I: Immobilienverzeichnis	38	Vermerk des Abschlussprüfers	78
Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. Juni 2016	60	Steuerliche Hinweise für Anteilshaber	80
Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016 Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen	62	Besteuerungsgrundlagen § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG für die Endausschüttung per 11. Oktober 2016	90
		Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)	92
		Weitere Fondsdaten zum WestInvest ImmoValue auf einen Blick	94
		Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)	96

Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens WestInvest ImmoValue informiert Sie über die Entwicklung im Geschäftsjahr 2015/2016.

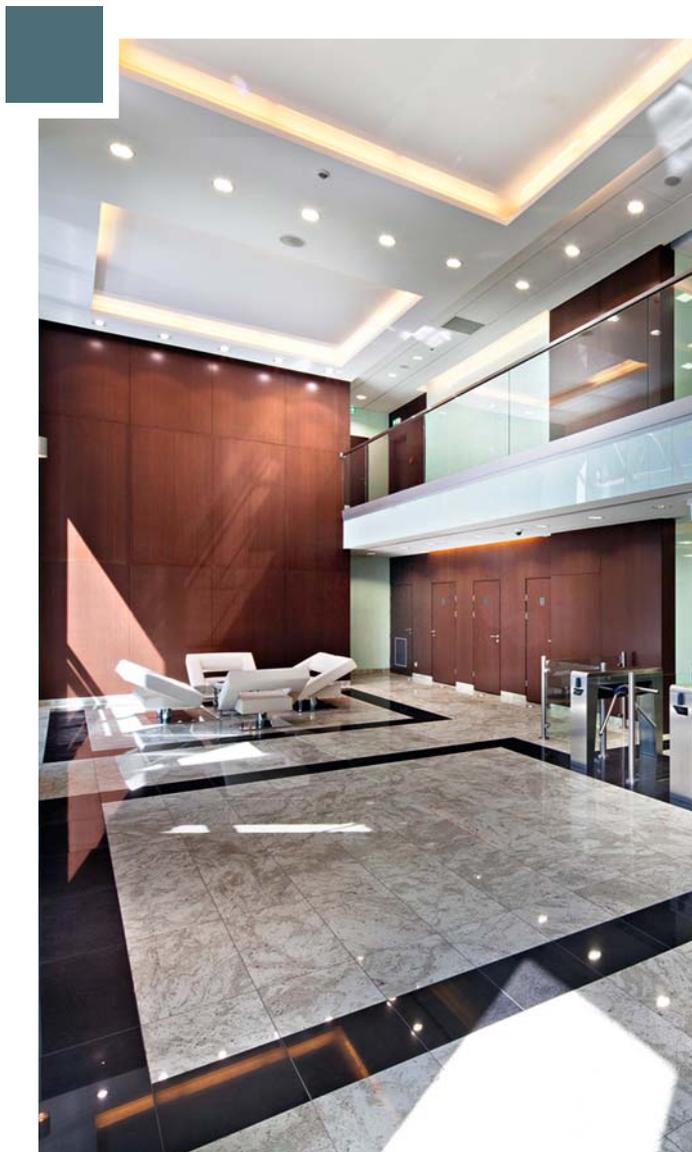
Entwicklung des Immobilien-Sondervermögens WestInvest ImmoValue

Das Fondsvermögen des WestInvest ImmoValue lag zum Stichtag 30. Juni 2016 bei 1.837,8 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen lag unter Einbeziehung der Objekte in den Immobilien-Gesellschaften bei 1.999,2 Mio. EUR. Der Wert der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften belief sich zum Stichtag des Geschäftsjahres auf 329,4 Mio. EUR. Der Fonds erzielte einen Nettomittelzufluss von 164,6 Mio. EUR im Berichtsjahr. Die Liquiditätsanlagen betragen zum Stichtag 250,7 Mio. EUR. Zum 30. Juni 2016 lag der Anteilwert des WestInvest ImmoValue bei 48,10 EUR. Der Fonds erreichte im Geschäftsjahr eine Wertsteigerung von 3,2%*. Am 06. Oktober 2015 erfolgte die Ausschüttung in Höhe von 1,25 EUR je Anteil für das Geschäftsjahr 2014/2015. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015/2016 erfolgt eine Ausschüttung in Höhe von 1,53 EUR je Anteil am 11. Oktober 2016.

Konjunkturelle Situation

Das Wachstum der Weltwirtschaft wurde durch die Abschwächung in einigen Schwellenländern und insbesondere die Rezession in Brasilien und Russland gebremst. Das absehbare Ende dieser Rezessionen wird dazu beitragen, dass sich das Wachstum der Schwellenländer über das Jahr 2017 hinaus etwas beschleunigt. Hingegen dürften die Industrieländer insgesamt nahezu unverändert wachsen. Bei ihnen gilt es zu differenzieren zwischen Volkswirtschaften, in denen die geldpolitische Straffung langsam beginnt, z. B. den USA, und solche, in denen die geldpolitische Straffung noch außerhalb des Prognosehorizonts liegt, z. B. Euroland und Japan. In ersteren werden sich die Wachstumsaussichten aufgrund des Zinsanstiegs leicht eintrüben, letztere profitieren noch von der äußerst lockeren Geldpolitik. Für das laufende Jahr erwartet die DekaBank global ein BIP-Wachstum von 2,8 %, für 2017 von 3,3 %.

Als große Konstante der US-Wirtschaft erweist sich die positive Beschäftigungsentwicklung. Angesichts einer Arbeitslosenquote von 5 % ist das Angebot an Arbeitskräften inzwischen begrenzt. Die hohe Nachfrage am Arbeitsmarkt macht sich in einer zunehmenden Lohndynamik bemerkbar. Diese hat die Fed dazu veranlasst, die Phase der Leitzinserhöhungen einzuleiten. Diese dürften jedoch insgesamt moderater ausfallen als in der Vergangenheit. Insgesamt rechnen wir für 2016 und 2017 mit einem BIP-Wachstum von 1,6 % bzw. 2,3 %.



Warschau, „Mokotowska SQUARE“

Die fortgesetzte Erholung in den Peripheriestaaten wird in den kommenden Jahren für das Wachstum in Euroland ein wichtiger positiver Einflussfaktor bleiben. Daneben profitiert die Wirtschaft der Währungsunion von niedrigen Energiepreisen und einer sehr lockeren Geldpolitik. Wir gehen davon aus, dass die EZB ihre Wertpapierkäufe über März 2017 hinaus fortsetzt. Es bleibt aber bei einem nur verhaltenen Wachstumsausblick, denn die Aufräumarbeiten nach der globalen Finanzkrise und der Euro-Schuldenkrise sind mühsam und werden noch einige Zeit benötigen. Als Folge des EU-Referendums dürften die Konjunktur und die Unternehmen in Großbritannien einer mehrjährigen

* 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.

Belastungsprobe unterzogen werden. Wir haben die BIP-Prognosen für 2016/17 deutlich nach unten auf 1,4 % bzw. 1,0 % korrigiert. In Euroland rechnen wir hingegen nur mit einer Konjunkturdelle. Dennoch dürften einzelne Branchen stärkere Auswirkungen spüren je nach Intensität der Handelsverflechtungen. Für 2016 erwarten wir für Euroland ein BIP-Wachstum von 1,6 %, für 2017 von 1,2 %.

Deutschland zählt zu den strukturell gut aufgestellten Volkswirtschaften der europäischen Währungsunion. Die exportstimulierende Abwertung des Euro und kaufkraftfördernde Rohstoffpreissrückgänge liefern komfortable Rahmenbedingungen. Selbst Störfaktoren wie ein schwächeres Wachstum der Schwellenländer haben keinen Einbruch der wirtschaftlichen Aktivität verursacht. Die fundamentale Situation von Haushalten und Unternehmen ist unverändert gut. Dennoch haben wir aufgrund der Unsicherheit nach dem EU-Referendum in Großbritannien die BIP-Prognosen nach unten revidiert. Wir rechnen für 2016/2017 mit einem Wachstum von 1,6 % bzw. 1,1 %.

Zur Situation an den Immobilienmärkten

Vermietungsmärkte Europa

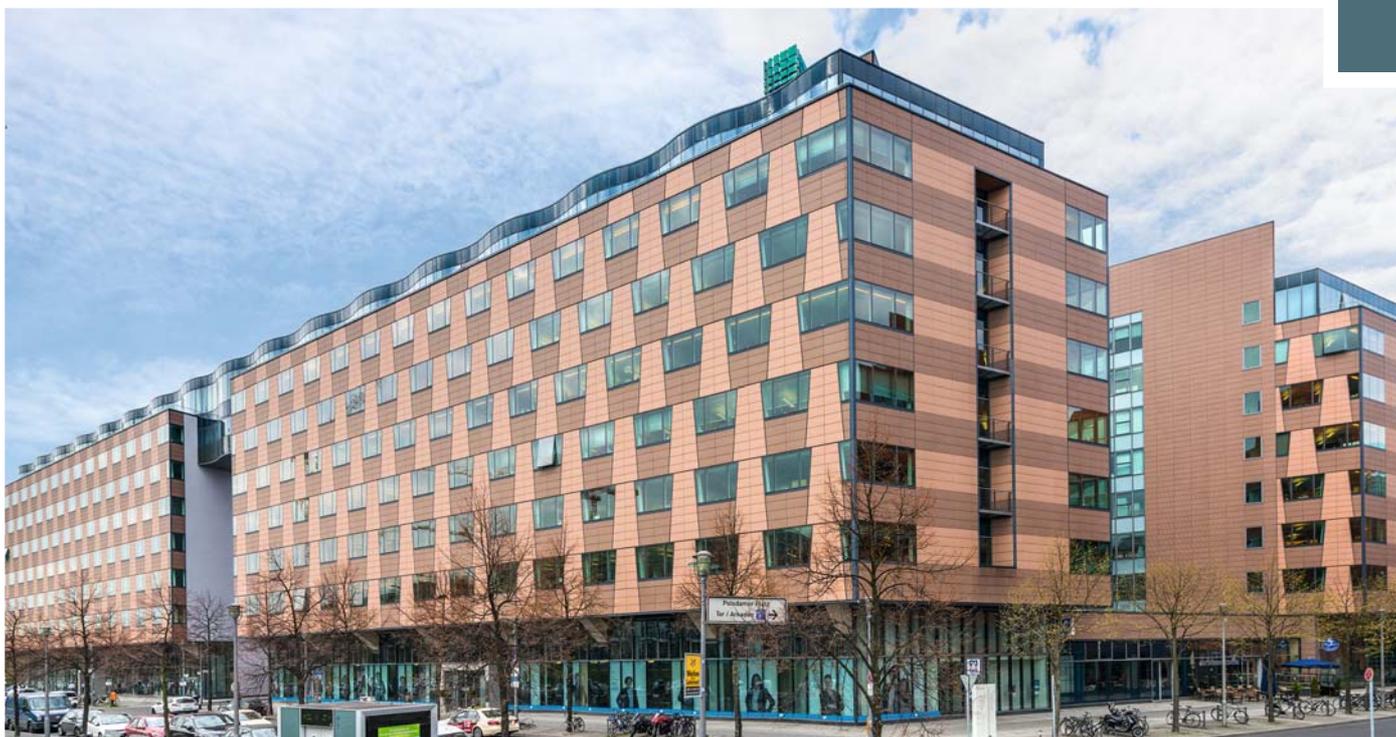
Die europäischen Mietmärkte sind gut in das Jahr 2016 gestartet. Die meisten Standorte verzeichneten eine erfreulich hohe Nachfrage. Analog zur Konjunktur zogen insbesondere die spanischen

Mietmärkte an. Nach längerer Zurückhaltung erweist sich dort auch die Expansion von Unternehmen wieder als Nachfragetreiber und sorgt für eine positive Nettoabsorption. Folglich gab es Leerstandsrückgänge in Barcelona und Madrid, aber auch Amsterdam und Budapest sind hervorzuheben. Die stärksten Mietanstiege realisierten Stockholm, Dublin und Manchester sowie Barcelona und Madrid. Am Londoner Büromarkt war es im Vorfeld des EU-Referendums vergleichsweise ruhig, die Spitzenmieten blieben unverändert.

Übersicht über wichtige europäische Büromärkte

	Spitzenmiete		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Jahr	Veränderung ggü. Vorjahr	
Amsterdam	325	↗	14,0
Brüssel	225	→	9,3
London West End	1.601	→	6,8
Madrid	324	↗	10,9
Mailand	460	↗	15,4
Paris (Central)	743	↗	7,9

Quelle: PMA, Stand: 30.06.2016



Berlin, Schellingstraße 1/Linkstraße 10/Eichhornstraße 1

Übersicht über wichtige deutsche Büromärkte

	Spitzenmiete		Leerstandsquote in %
	EUR/m ² /Monat	Veränderung ggü. Vorjahr	
Berlin	25,5	↗	4,7
Düsseldorf	24,5	→	8,7
Frankfurt a.M.	36,0	↗	11,6
Hamburg	25,0	↗	6,4
München	34,5	↗	3,9

Quelle: PMA, Stand: 30.06.2016

Vermietungsmarkt Deutschland

Die deutschen Büromietmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2016 eine hohe Nachfrage. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Flächenumsatz um 9 %. Dafür waren sowohl Expansion als auch Flächenoptimierungen verantwortlich. In Berlin, Frankfurt, Köln und München war der Flächenumsatz jeweils zwischen 21 und 25 % höher als im Vorjahr. In Hamburg und Stuttgart fiel die Nachfrage niedriger aus als im ersten Halbjahr 2015. Der Leerstand hat sich an allen Top-Standorten weiter reduziert und teilweise den niedrigsten Stand der vergangenen zehn Jahre erreicht. Das Neubauvolumen hat zugenommen und wird 2016 mit 1,2 Mio. m² den höchsten Wert seit 2009 erreichen. Im kommenden Jahr sinkt die Fertigstellung bereits wieder und ist bereits zu über 40 % vorvermietet. Die Spitzenmiete erhöhte sich im zweiten Quartal in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main und München.

Investmentmärkte Europa

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf ca. 106 Mrd. EUR, ein Minus von 17 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2015. Belgien, Polen, Portugal und Schweden konnten deutlich zulegen. In Spanien ergab sich trotz großer Nachfrage aufgrund des unzureichenden Angebotes gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 ein deutlicher Rückgang. Auch in Norwegen war der Investmentumsatz geringer und fiel dort auf den Durchschnitt der Vorjahre zurück. In Großbritannien verhielten sich die Investoren abwartend. Die Anfangsrenditen sind mittlerweile auf extrem niedrigen Niveaus angelangt.

Investmentmarkt Deutschland

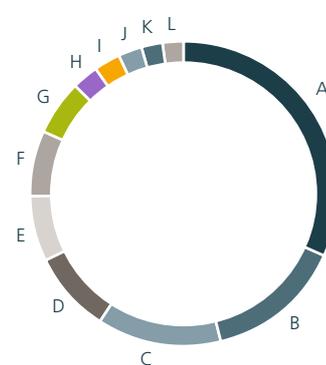
Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf 18 Mrd. EUR und lag damit 25 % unter dem entsprechenden Vorjahreswert. Der unverändert hohen Nachfrage stand kein adäquates Angebot gegenüber. Büroimmobilien erreichten einen Umsatzanteil von 42 %, Handelsimmobilien 23 %, Hotels 12 % und Logistikobjekte 10 %. Die A-Städte erreichten 53 % des gesamten Investmentvolumens, wobei auf Berlin, Hamburg und München jeweils rund 2 Mrd. EUR entfielen. Der Anteil ausländischer Investoren am Investmentvolumen lag deutlich unter 50 %. Bei den Spitzenrenditen gab es nach der Verschnaufpause im ersten Quartal wieder stärkere Rückgänge.

Geografische Verteilung der Immobilien

Standorte	Anzahl	Verkehrswert in Mio. EUR	Verkehrswert in %
Immobilien, gesamt:	32	1.999,2	100,0
davon Deutschland	11	637,2	31,9
Berlin	2	177,3	8,9
Hamburg	3	195,4	9,8
Rhein-Main	2	115,8	5,8
Rhein-Ruhr	1	18,3	0,9
Stuttgart	2	83,9	4,2
sonstige	1	46,5	2,3
davon Europa (ohne Deutschland)	21	1.362,0	68,1
Großbritannien	3	288,9	14,5
Niederlande	3	258,3	12,9
Österreich	2	173,6	8,7
Frankreich	2	140,4	7,0
Belgien	4	140,4	7,0
Schweden	2	111,1	5,6
Norwegen	1	58,3	2,9
Luxemburg	1	55,2	2,8
Finnland	1	50,2	2,5
Portugal	1	43,3	2,2
Polen	1	42,3	2,1

Geografische Verteilung der Immobilien

in % der Verkehrswerte

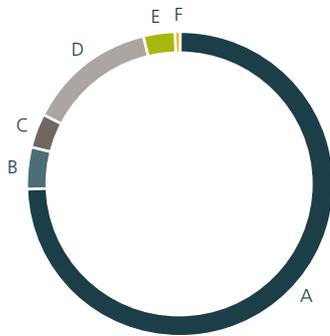


A	Deutschland	31,9
B	Großbritannien	14,5
C	Niederlande	12,9
D	Österreich	8,7
E	Frankreich	7,0
F	Belgien	7,0
G	Schweden	5,6
H	Norwegen	2,9
I	Luxemburg	2,8
J	Finnland	2,5
K	Portugal	2,2
L	Polen	2,1

Fondsstruktur

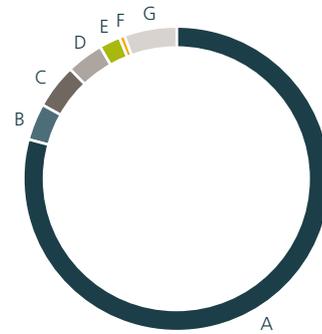
Die geografische Verteilung und die Alters- und Größenstruktur sind beim WestInvest ImmoValue ausgewogen gestaltet. Im Berichtszeitraum verzeichnete der Fonds drei Ankäufe, in Deutsch-

Nutzungsarten der Immobilien nach Flächen



A Büro	75,0 %	E Sonstige	3,2 %
B Hotel	4,3 %	F Wohnen	0,2 %
C Handel/Gastronomie	3,8 %		
D Lager/Logistik	13,6 %		

Nutzungsarten der Immobilien nach Jahres-Mietertrag



A Büro	79,6 %	E Sonstige	2,4 %
B Hotel	3,7 %	F Wohnen	0,1 %
C Handel/Gastronomie	4,8 %	G Stellplätze (Kfz)	5,5 %
D Lager/Logistik	3,8 %		

land, Belgien und dem für den Fonds neuen Land Norwegen, drei Transaktionen erfolgten auf der Verkaufsseite.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen

Die Länderaufteilung weist eine Mischung auf, die auch Chancen im näheren europäischen Umfeld des Euroraums nutzt. Das Portfolio ist – gemäß Fondsstrategie – aktuell mit rund 68 % des Immobilienvermögens im europäischen Ausland und etwa 32 % in Deutschland investiert. Der Großbritannien-Anteil ist mit 14,5 % des Immobilienvermögens zweitstärkstes Land im Portfolio, gefolgt von den Niederlanden mit rund 13 %. Der Deutschland-Anteil ist in der Relation angemessen und als Basis für die Stabilität des Portfolios weiter ausbaufähig.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen

Der vorhandene Bestand zeigt, dass es sich beim WestInvest ImmoValue um ein überwiegend junges Portfolio handelt. Rund 70 % der Fondsimmobilen haben ein Gebäudealter von maximal zehn Jahren. Bausubstanz und technische Ausstattung der Liegenschaften entsprechen den modernen Standards. Gute Lagen und eine Quote von rund 64,3 % „Green Buildings“, also zertifizierten Objekten im Bestand, die auf nachhaltige Kriterien ausgerichtet sind, unterstützen eine ebenso nachhaltige Wertentwicklung.

Größenklassen der Fondsimmobilen

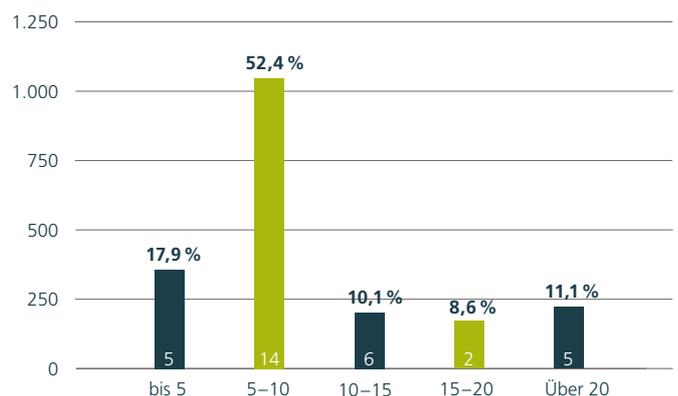
Der durchschnittliche Verkehrswert der Immobilien beträgt rund 62,5 Mio. EUR. Neben der geografischen Aufteilung und den Altersklassen wird auch bei den Größenklassen die Ausgewogenheit des Sondervermögens deutlich. Besonderer Wert wird darauf gelegt, dass einzelne Immobilien und auch Mieter keine zu große Gewichtung im Fonds erhalten. Annähernd 70 % der Immobilien liegen im Wert in der Bandbreite zwischen 25 und 100 Mio. EUR.

Nutzungsarten der Fondsimmobilen

Der Nutzungsschwerpunkt liegt mit rund 80 % im Bürosektor. Der Fonds wird diesen Anteil mit weiteren Investitionen in Büroimmobilien und mit günstigen Veräußerungsgelegenheiten anderer Sektoren weiter ausbauen.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

Verkehrswert in Mio. EUR



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

Größenklassen der Fondsimmobilien

Verkehrswerte in Mio. EUR



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

Anlagetätigkeit

Ankauf einer Projektentwicklung

Im August 2015 wurde ein Kaufvertrag für die Projektentwicklung „Kalasatama Health and Wellbeing Centre“ in Helsinki, Finnland, unterzeichnet. Das Gebäude soll nach Fertigstellung durch den finnischen Baukonzern SRV Group Plc. vom WestInvest ImmoValue übernommen werden. Der Neubau mit einer vermietbaren Fläche von 18.300 m² und 35 Parkplätzen ist vollständig und langfristig für mindestens 20 Jahre fest an die Stadt Helsinki vermietet und soll Ende 2017 fertiggestellt sein. Die Übergabe an den Mieter ist dann für Anfang 2018 geplant.

Das Büro- und Gesundheitszentrum ist im jungen Teilmarkt Kalasatama rund 3 km östlich des Hauptgeschäftszentrums von Helsinki angesiedelt. Auf dem Gelände des ehemaligen Fischereihafens entsteht derzeit ein neuer Stadtteil. Der Schwerpunkt der Entwicklungen liegt auf hochwertigem Wohnraum, aber auch ein großes Shopping Center soll hier 2018 eröffnen. Daneben sind ein Hotel und ein Büroturm geplant. Die Stadt geht davon aus, dass die Einwohnerzahl in Kalasatama von aktuell 2.000 in den nächsten 15 Jahren auf 20.000 steigen wird. Das „Kalasatama Health and Wellbeing Centre“ soll nach LEED Gold zertifiziert werden. Damit stärkt die Immobilie die Green Building-Quote des „WestInvest ImmoValue“.



Brüssel, Rond-Point-Schuman 6



Helsinki, Kluuvikatu 3, „K3“

Ankäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

Im September 2015 wurde eine Büroimmobilie in Oslo, Norwegen, für rund 58 Mio. Euro erworben. Der im Frühjahr 2015 fertiggestellte Neubau hat eine Gesamtmietfläche von rund 6.000 m². Hauptmieter ist der norwegische Schiffsbroker Clarksons Platou AS. Die Büroimmobilie befindet sich im neuen zentralen Geschäftsbezirk von Oslo und verfügt über eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr. Das Objekt besitzt die Nachhaltigkeitszertifizierung „BREEAM NOR Excellent“. Mit dem Ankauf in Oslo investiert der WestInvest ImmoValue erstmals in Norwegen und erweitert seine geografische Diversifikation.

Für rund 86 Mio. EUR hat der Fonds im Dezember 2015 ein Bürohaus in Berlin gekauft. Verkäufer ist die ODIN 2 GmbH & Co. KG. Das nahezu ausschließlich als Bürogebäude genutzte Objekt mit neun Obergeschossen wurde 1998/1999 errichtet und umfasst eine Mietfläche von rund 18.500 m². Das Objekt liegt in der Schellingstraße 1 am südöstlichen Rand des Potsdamer Platzes in Berlin. Damit ist es Bestandteil der ehemaligen Daimler-City, die nach der deutsch-deutschen Wiedervereinigung das größte Entwicklungsareal in Europa war. Mit diesem Ankauf baut der Fonds strategisch den Deutschland- und den Büro-Anteil des WestInvest ImmoValue weiter aus.

Das Ankaufsobjekt in Berlin ist aktuell als Multi-Tenant Objekt vermietet. Die Büroflächen sind auf Grund der Gebäudestruktur flexibel aufteilbar, so sind Büroeinheiten von ca. 300 m² bis zu einer kompletten Etage mit ca. 2.500 m² darstellbar. Das Gebäude ist vollständig vermietet, Ankermieter mit einem Anteil von ca. 70 % an der gesamten vermietbaren Fläche ist Pfizer Deutschland GmbH, die deutsche Tochtergesellschaft des amerikanischen Pharmakonzerns Pfizer Inc., New York. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG ist nach Pfizer der zweite namhafte Mieter mit rd. 15 % Mietanteil, weitere Mieter sind Egencia GmbH (Business-Reiseportal, Expedia-Gruppe) sowie Zoetis Deutschland GmbH (Tierpharmakologie und Tiergesundheit).

Zudem wurde ein Büroobjekt am Schumankreisel in Brüsseler Bestlage und im Herzen der Europäischen Institutionen erworben. Die knapp 11.600 m² sind an verschiedene Nutzer aus mehreren Branchen zu rd. 70 % vermietet, die Freiflächen von etwa 30 % stehen zur Vermietung an. Aufgrund der zentralen Lage ist von einer zeitnahen Vollvermietung auszugehen. Die Immobilie ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Das Ankaufsvolumen beträgt rund 51 Mio. EUR.

Verkäufe im Berichtszeitraum, Übergang von Nutzen und Lasten

Im Oktober 2015 konnte der Verkauf für das Objekt in Unterföhring bei München, Betastraße 6+8, vollzogen werden. Der im Jahr 2005 erworbene Neubau weist eine Gesamtmietfläche von rd. 15.400 m² auf. Derzeit sind die Büroflächen zu 100 % an die Unternehmenszentrale von Kabel Deutschland vermietet. Im Zuge der Unternehmensübernahme durch Vodafone, konnte Ende 2014 der Mietvertrag mit dem Nutzer langfristig verlängert werden. Die Restlaufzeit des Mietvertrags liegt demnach bei ca. 9,7 Jahren. Käufer der Liegenschaft ist der französische Investor Sofidy (Immorente).

In Finnland wurde im Februar 2016 das Objekt „Viilarinkatu 5 in Turku“ veräußert, zu den näheren Verkaufskonditionen wurde Stillschweigen mit dem Käufer vereinbart.

Im Mai 2016 wurde des Weiteren die Immobilie in der Via Primaticcio 155-159 in Mailand für rund 64 Mio. Euro erfolgreich veräußert. Käufer ist der Fonds „Nexus 1“, der von Amundi RE Italia SGR gemanagt wird. Das im Jahr 2003 errichtete Objekt bietet eine Fläche von rund 19.600 m² sowie 329 Parkplätzen und ist seit Fertigstellung vollständig an den Kosmetikerhersteller L'Oréal vermietet.

Vermietungssituation

Die Leerstandsquote für den WestInvest ImmoValue belief sich auf 1,9 % zum Stichtag am 30. Juni 2016, gemessen an den Bruttosollmieterträgen. Der Vermietungsstand der Objekte des Fonds ist damit weiter ein herausragendes Qualitätsmerkmal.

Risikoprofil

Der WestInvest ImmoValue investiert hauptsächlich in den bedeutendsten europäischen Standorten. Langfristig orientierten Investoren 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 Streuung nach Lage, Größe und Alter sowie dem Fokus auf Büronutzung im Vordergrund der Überlegungen. Der Immobilienbestand wird vom Fondsmanagement entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung, -kauf und -verkauf optimiert. Durch eine defensive Vorgehensweise bei der Liquiditätsanlage ist der Fonds solide aufgestellt.

An- und Verkäufe¹⁾

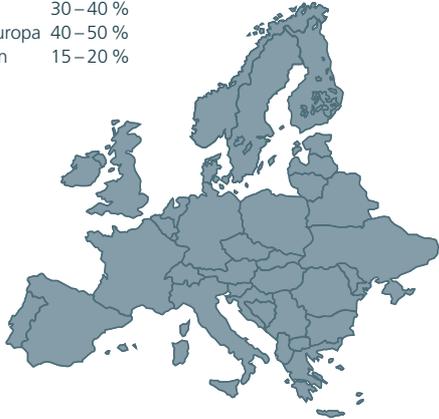
Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
10785 Berlin Schellingstraße 1/Linkstraße 10/ Eichhornstraße 1	ODIN 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	Dez. 15	85,7
1040 Brüssel Rond-Point-Schuman 6	– ²⁾	Dez. 15	51,4
0270 Oslo Munkedamsveien 62 b, c, d	–	Sep. 15	58,1
Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Nebenkosten in Mio. EUR
85774 Unterföhring Betastraße 6+8	Immorente S.C.I., Évery	Okt. 15	– ²⁾
20147 Mailand Via Primaticcio 155-159	Amundi Real Estate Italia SGR	Mai 16	63,5
20320 Turku Viilarinkatu 5 ²⁾	– ²⁾	Feb. 16	– ²⁾

¹⁾ Ausführliche Angaben zu den An- und Verkäufen finden Sie auf den Seiten 60 und 61.

²⁾ Mit dem Verkäufer/Käufer wurde Stillschweigen vereinbart.

Zielallokation „geografisch“

Deutschland 30–40 %
 Kontinental-Europa 40–50 %
 Großbritannien 15–20 %



Zielallokation „Nutzungsarten“



A Büro 90 % **B** Handel/Lager/Logistik/Hotel/Mischobjekte 10%

Wesentliche Risiken sind folgend genannt:

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

Marktpreis-/Immobilienrisiko: Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Investor 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.

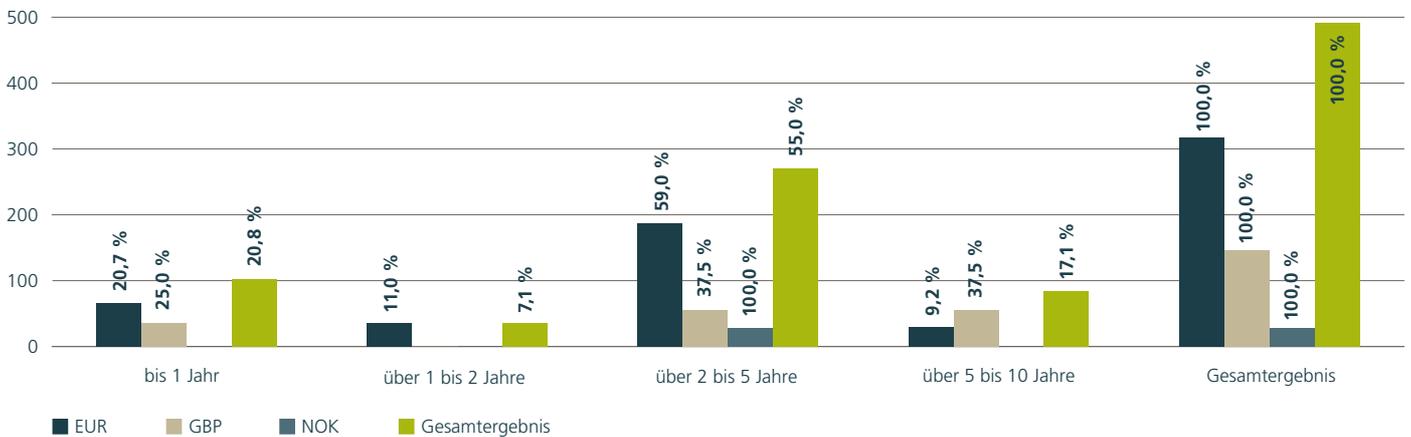
Dieses Risiko wird auf der Ebene des Investmentfonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung der Kreditaufnahme insgesamt reduziert.



Oslo, Munkedamsveien 62 b, c, d

Restlaufzeit der Darlehen

Je Währung in % und in Mio. EUR



Die Gesamtsumme beinhaltet das Kreditvolumen der Beteiligungen.

Währungsrisiken

	Nettovermögen im Fremdwahrungsraum Mio. EUR	Nettovermögen im Fremdwahrungsraum Mio. Landeswährung	Sicherungskontrakte Mio. Landeswährung	Nicht wahrungsgesichertes Nettovermögen Mio. Landeswährung	Nicht wahrungsgesichertes Nettovermögen Mio. EUR	Sicherungsquote je Fremdwahrungsraum % v. Nettovermögen im Fremdwahrungsraum	Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure in Mio. EUR
Großbritannien	153	127	125,3	1	2	98,9	153,4
Norwegen	32	297	290,9	6	1	97,9	31,8
Polen ¹⁾	19	84	15,3	69	16	18,1	3,5
Schweden	119	1.125	1.106	19	2	98,3	119,4
Gesamt							303,7

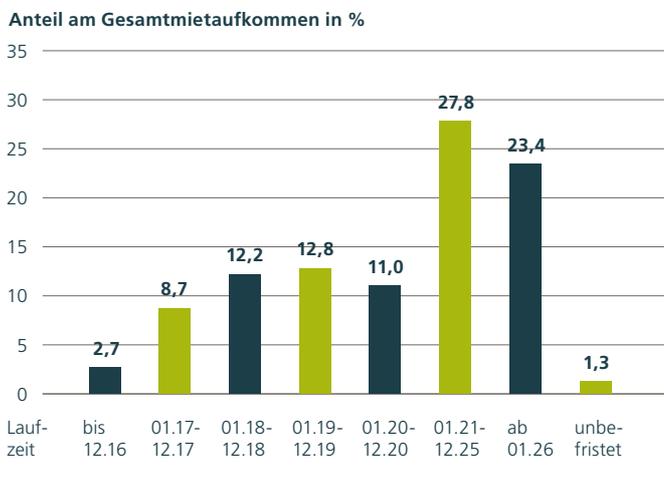
¹⁾ Das Nettovermögen in Polen bezieht sich größtenteils auf die dort gehaltenen Immobilien, die die externen Bewerter in Euro bewerten. Lediglich geringe Positionen der polnischen Immobilien-Gesellschaft (z. B. Kasse, Forderungen) sind Wechselkursschwankungen ausgesetzt.

Kreditportfolio *

Währung	Kreditvolumen (direkt) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (Beteiligungen) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Kreditvolumen (gesamt) in EUR	in % des Immobilienvermögens	Durchschnittl. Zinssatz in %	Durchschnittl. Zinsbindungsfrist (Restlaufzeit in Tagen)
EUR (Ausland)	262.020.000,00	13,1	55.258.839,89	2,8	317.278.839,89	15,9	1,2	289
EUR (Gesamt)	262.020.000,00	13,1	55.258.839,89	2,8	317.278.839,89	15,9	1,2	289
GBP	145.601.666,78	7,3	0,00	0,0	145.601.666,78	7,3	2,4	1.300
NOK	0,00	0,0	28.551.532,03	1,4	28.551.532,03	1,4	2,3	0,00
Summe	407.621.666,78	20,4	83.810.371,92	4,2	491.432.038,70	24,6	1,7	572

* Immobilienvermögen gesamt: 1.999,2 Mio. EUR

Restlaufzeiten der Mietverträge

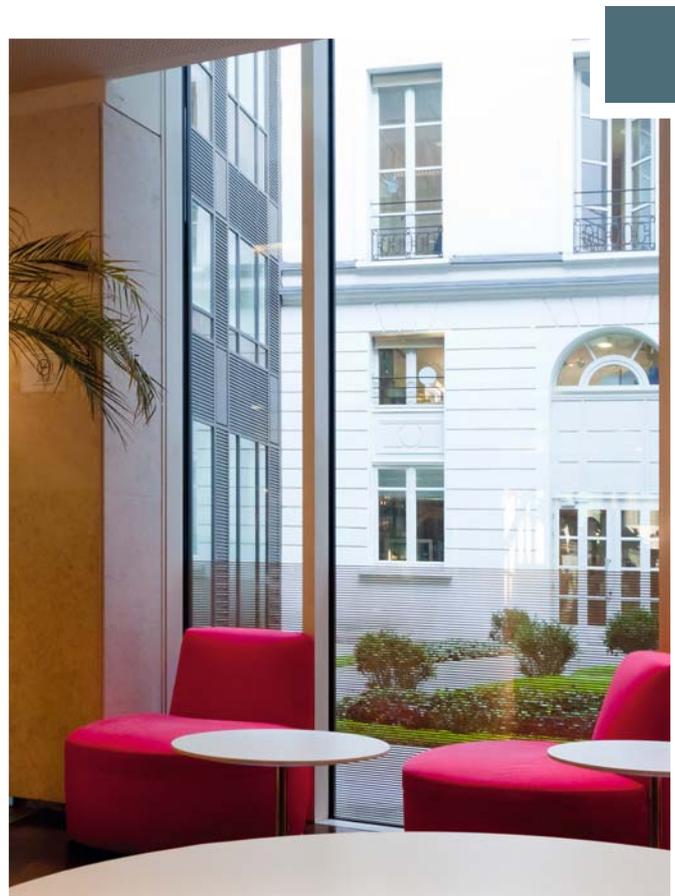


Marktpreis-/Kurs-/Zinsänderungsrisiko: Die Anlageentscheidungen des Fondsmanagements können zu einer positiven oder negativen Anteilwertentwicklung führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen. In der Regel werden die Liquiditätsanlagen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

Fremdwährungsrisiko: Sofern dieser Investmentfonds auch in Währungen außerhalb der Euro-Zone investiert, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert, werden diese Währungsrisiken nahezu vollständig abgesichert.

Verfügbarkeit/Liquiditätsrisiko: Entsprechende Risiken werden durch das tägliche Monitoring der Liquiditätssituation, durch die tägliche Überwachung von Absatzbewegungen und das Vorhalten von liquiditätsverbessernden Gegenmaßnahmen (Verkaufslisten, Kreditrahmen etc.) sowie durch Stress-Szenarien und Risikobetrachtungen, auf denen regelmäßig aktualisierte Planungen aufbauen, Rechnung getragen. Bei vorübergehend hohen Mittelabflüssen kann die Rücknahme der Fondsanteile zeitweise ausgesetzt werden. Weiterhin wirken die regulatorischen Bestimmungen risikolimitierend. Zu den Regelungen sind weitere Informationen unter www.deka.de erhältlich.

Adressenausfallrisiken: Dieser Fonds erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Immobilienportfolios und der einzelnen Immobilien sowie durch Diversifikation werden diese Risiken eingegrenzt. Um die möglichen Auswirkungen



Paris, Rue Gramont

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 an der Gesamtmiete des Fonds zu limitieren (siehe auch Aufstellung der Top-Ten-Mieter).

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

Weitere Ereignisse im Berichtszeitraum

Mit Beginn 2016 wurde eine Straffung der Führungsebene vollzogen, die stärker auf die Struktur des Konzerns ausgerichtet ist. Alle Bereichsleiter des Geschäftsfeldes Immobilien sind nun auch in die Geschäftsführungsverantwortung der Kapitalverwaltungsgesellschaften eingebunden. Bei der WestInvest GmbH hat dies zu einem Wechsel in der Geschäftsführung geführt.

Top-Ten-Mieter

Transport for London	5,9 %
Stadt Wien	4,6 %
APG Algemene Pensioen Groep N.V.	3,9 %
Coty	3,8 %
CTT-Correios de Portugal S.A.	3,4 %
Deutsche Bahn AG	3,2 %
MTG Facility Management AB	3,0 %
Host Hotel G AB	2,7 %
The Boston Consulting Group GmbH	2,6 %
HERE Deutschland GmbH	2,6 %
Top-Ten-Mieter gesamt	35,7 %
Übrige Mieter	64,3 %
Gesamt-Nettovertragsmiete	100,0 %

Der Leiter des Bereiches Immobilienmanagement, Ulrich Bäcker, ist in die Geschäftsführung der WestInvest GmbH eingetreten und verantwortet dort u. a. die Themenschwerpunkte Immobilienmanagement, Recht sowie Steuer- und Beteiligungsmanagement. Zusätzlich zu seinen bisherigen Aufgaben als Geschäftsführer in der Deko Immobilien GmbH übernimmt er damit auch die aufsichtsrechtliche Verantwortung für die Produkte und Prozesse in einer der beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften des Geschäftsfeldes. Der Änderung wurde durch die BaFin zugestimmt. Herr Klisa ist hierfür aus der Geschäftsführung der WestInvest GmbH ausgeschieden.

Zum 1. Februar 2016 wurde zudem das gesamte Immobilienfondsmanagement von der WestInvest GmbH an die Deko Immobilien Investment GmbH ausgelagert. Damit ist das Fondsmanagement des gesamten Geschäftsfeldes in der Deko Immobilien Investment GmbH gebündelt.



Paris, Rue Gramont

Fazit und Ausblick

Für den Büromarkt in London rechnen wir nach der Entscheidung für den EU-Austritt im zweiten Halbjahr 2016 und 2017 mit stärkeren Mietrückgängen. Für die übrigen europäischen Märkte ergeben sich etwas schwächere Mietwachstumsperspektiven. Auf Sicht von fünf Jahren erwarten wir keine großen Unterschiede zwischen den Standorten. Mit leicht überdurchschnittlichen Anstiegen rechnen wir u.a. in Spanien und Deutschland. Am Investmentmarkt bleibt der Abstand zu den Renditen langlaufender Staatsanleihen weiterhin sehr attraktiv, so dass der Abwärtsdruck im anhaltenden Niedrigzinsumfeld fortbesteht. Bis Jahresende erwarten wir europaweit im Mittel weitere Rückgänge um 20 Basispunkte. In Großbritannien rechnen wir nach der Entscheidung für den EU-Austritt mit steigenden Renditen aufgrund der erhöhten Risikowahrnehmung.

Das Fondsmanagement des WestInvest ImmoValue konzentriert sich weiterhin auf eine stabilitätsorientierte Steuerung des Fonds. Angesichts der nach wie vor unterschiedlich verlaufenden Konjunktorentwicklungen in Europa wird daher weiterhin der Investmentfokus vorrangig auf risikoarme Core Investments gerichtet. Dabei stehen neuwertige, solide vermietete Investments in den größten und liquidesten Immobilienmärkten im Vordergrund, zuletzt wurde dabei auch wieder in eine Projektentwicklung investiert. Geografisch wurde die Diversifikation durch den Erwerb in Norwegen erweitert.

Immobilieninvestments befinden sich angesichts des anhaltenden Niedrigzinsumfelds auch im Kaufinteresse von einer Vielzahl anderer Investoren, wie Versicherungen, Staatsfonds, Pensionskassen und Privatinvestoren. Daher sind die Preise entsprechend

hoch und günstige Investmentchancen selten. Umgekehrt können lokale Marktüberhitzungstendenzen auch künftig genutzt werden, um Veräußerungen zur Portfoliooptimierung oder zur Gewinnerzielung umzusetzen.

Das Fondsmanagement des WestInvest ImmoValue hat im laufenden Geschäftsjahr 2015/2016 mit drei An- und drei Verkäufen und einem Transaktionsvolumen von rund 302 Mio. EUR aktiv den Fonds weiterentwickelt.

Zudem haben Nachhaltigkeitsaspekte für das Fondsmanagement eine große Bedeutung und spiegeln sich bei Portfolioentscheidungen wider. Für rund 64,3 % des Immobilienportfolios liegen bereits Green Building-Zertifizierungen (DGNB, BREEAM, LEED u. a.) vor. Der Anteil der zertifizierten Objekte am Portfolio soll weiter ausgebaut werden. Durch die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienportfolios werden die Voraussetzungen geschaffen, um bei wirtschaftlich guter Entwicklung auf Fondsebene positive Impulse zu erzielen und damit eine Steigerung der Immobilienrenditen zu ermöglichen.

Im Bestandsmanagement sind die Vermietungsaktivitäten auf die Sicherung von bonitätsstarken Mietern mit langfristigen Laufzeiten gerichtet. Damit soll auch weiterhin ein stetiger Mietertrag gesichert werden, auf Basis der derzeit herausragenden Vermietungsquote. Diese wurde mit 98,1 % bezogen auf das Fondsvolumen erneut auf einem sehr hohen Niveau bestätigt. Der WestInvest ImmoValue erzielte im Fondsgeschäftsjahr eine solide Rendite von 3,2 %*. Der Fonds hat nachhaltig erfolgreich gewirtschaftet, mit einer Gesamtperformance seit Auflage von 66,5 %* und mit einem Jahresdurchschnitt von rund 3,9 %.

Düsseldorf, im September 2016
WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Mark Wolter

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

Übersicht Vermietung zum 30. Juni 2016

Vermietungsinformationen¹⁾				
Direktinvestments und Beteiligungen	Belgien	Deutschland	Finnland	Frankreich
Mietobjekte (Anzahl)	4	11	1	2
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	140,4	637,2	50,2	140,4
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾				
Jahresmietertrag Büro	86,8%	81,5%	61,4%	87,8%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	4,1%	6,1%	34,7%	0,0%
Jahresmietertrag Hotel	0,0%	3,4%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	2,5%	2,0%	3,9%	0,9%
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	5,8%	5,3%	0,0%	3,0%
Jahresmietertrag Wohnen	0,2%	0,4%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,6%	1,2%	0,0%	8,3%
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾				
Leerstand Büro	8,8%	1,0%	7,6%	2,2%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,7%	0,6%	0,0%	0,0%
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,5%	0,2%	0,0%	0,0%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Andere Nutzungen	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	89,6%	97,9%	92,4%	97,8%
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2),3)}				
unbefristet	10,5%	0,0%	0,0%	0,0%
2016	2,0%	3,7%	0,0%	0,7%
2017	16,2%	12,3%	9,7%	6,9%
2018	23,1%	20,8%	37,3%	5,5%
2019	10,8%	11,6%	0,0%	27,3%
2020	0,0%	17,1%	11,2%	2,2%
2021	6,0%	9,9%	25,5%	0,0%
2022	5,6%	5,5%	0,0%	0,1%
2023	7,6%	1,7%	0,0%	0,0%
2024	0,0%	5,9%	16,2%	57,3%
2025	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%
2026+	18,1%	11,1%	0,0%	0,0%

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Inkl. bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

²⁾ Mieten inkl. bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen

	Großbritannien	Luxemburg	Niederlande
Mietobjekte (Anzahl)	3	1	3
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	288,9	55,2	258,3

Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾

Jahresmietertrag Büro	94,2%	84,7%	71,0%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	4,9%	0,0%	0,1%
Jahresmietertrag Hotel	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	7,4%	15,4%
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	0,9%	7,9%	11,0%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	0,0%	0,0%	2,5%

Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾

Leerstand Büro	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	2,1%	0,0%
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0%	0,1%	0,0%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Andere Nutzungen	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	100,0%	97,7%	100,0%

Restlaufzeiten der Mietverträge^{2),3)}

unbefristet	0,1%	0,0%	3,9%
2016	0,1%	0,0%	0,0%
2017	0,2%	29,8%	4,0%
2018	2,3%	0,0%	7,0%
2019	4,8%	60,0%	6,6%
2020	26,5%	9,4%	8,7%
2021	6,8%	0,8%	3,2%
2022	0,0%	0,0%	9,1%
2023	13,9%	0,0%	0,0%
2024	0,0%	0,0%	0,0%
2025	0,2%	0,0%	37,6%
2026+	45,2%	0,0%	19,8%

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Inkl. bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

²⁾ Mieten inkl. bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Übersicht Vermietung zum 30. Juni 2016

Vermietungsinformationen¹⁾			
Direktinvestments und Beteiligungen	Norwegen	Österreich	Polen
Mietobjekte (Anzahl)	1	2	1
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	58,3	173,6	42,3
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾			
Jahresmietertrag Büro	64,9%	86,0%	75,3%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	2,9%	1,3%	18,5%
Jahresmietertrag Hotel	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	12,3%	1,8%	1,1%
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	3,9%	9,8%	5,0%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Freizeit	0,8%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	15,2%	1,1%	0,0%
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾			
Leerstand Büro	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	0,0%	1,2%
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Andere Nutzungen	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	100,0%	100,0%	98,8%
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2),3)}			
unbefristet	0,0%	0,0%	0,0%
2016	0,0%	2,1%	45,4%
2017	0,0%	9,1%	29,4%
2018	0,0%	18,0%	2,6%
2019	0,0%	5,0%	0,0%
2020	0,0%	1,1%	2,3%
2021	0,0%	5,1%	20,3%
2022	0,0%	0,1%	0,0%
2023	0,0%	0,0%	0,0%
2024	0,0%	0,0%	0,0%
2025	0,0%	0,0%	0,0%
2026+	100,0%	59,5%	0,0%

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

¹⁾ Inkl. bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

²⁾ Mieten inkl. bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ Vertragssituation zum Stichtag abgebildet; bereits abgeschlossene, aber zu einem späteren Zeitpunkt beginnende Verträge sind nicht dargestellt.

Vermietungsinformationen¹⁾

Direktinvestments und Beteiligungen	Portugal	Schweden	Gesamt
Mietobjekte (Anzahl)	1	2	32
Mietobjekte (Bestand in Mio. EUR)	43,3	111,1	1.999,2
Nutzungsarten nach Mietertrag¹⁾			
Jahresmietertrag Büro	83,2%	39,8%	79,6%
Jahresmietertrag Handel/Gastronomie	5,5%	2,1%	4,8%
Jahresmietertrag Hotel	0,0%	46,2%	3,7%
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,7%	0,4%	3,8%
Jahresmietertrag Kfz-Stellplätze	7,1%	1,5%	5,5%
Jahresmietertrag Wohnen	0,0%	0,0%	0,1%
Jahresmietertrag Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%
Jahresmietertrag Andere Nutzungen	3,5%	10,0%	2,4%
Leerstand (stichtagsbezogen)²⁾			
Leerstand Büro	0,0%	0,0%	1,3%
Leerstand Handel/Gastronomie	0,0%	0,0%	0,3%
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0%	0,1%	0,2%
Leerstand Kfz-Stellplätze	0,0%	0,0%	0,1%
Leerstand Wohnen	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Freizeit	0,0%	0,0%	0,0%
Leerstand Andere Nutzungen	0,0%	0,0%	0,0%
Vermietungsquote	100,0%	99,9%	98,1%
Restlaufzeiten der Mietverträge^{2),3)}			
unbefristet	0,0%	0,0%	1,3%
2016	0,0%	0,0%	2,7%
2017	0,0%	2,1%	8,7%
2018	0,0%	0,0%	12,2%
2019	0,0%	51,7%	12,8%
2020	0,0%	0,0%	11,0%
2021	0,0%	0,0%	6,5%
2022	0,0%	0,0%	3,4%
2023	0,0%	0,0%	3,0%
2024	0,0%	0,0%	6,0%
2025	100,0%	0,0%	8,8%
2026+	0,0%	46,2%	23,4%

¹⁾ Inkl. bewerteter Leerstand und mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

²⁾ Mieten inkl. bewertete mietfreie Zeiten (Incentives) zum Stichtag.

³⁾ 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	Frankreich
I. Immobilien				
Bruttoertrag	6,0 %	5,8 %	5,8 %	6,0 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,1 %	-1,1 %	-1,7 %	-3,6 %
Nettoertrag	4,9 %	4,7 %	4,1 %	2,4 %
Wertänderungen	-1,1 %	0,3 %	-15,1 %	3,8 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,5 %	0,0 %	0,0 %	-1,4 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	-0,1 %	0,0 %	-1,9 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,4 %	4,9 %	-11,0 %	2,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	3,5 %	4,9 %	-11,0 %	4,4 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	3,5 %	4,9 %	-11,0 %	4,4 %
II. Liquidität				
III. Ergebnis gesamter Fonds				
Ergebnis vor Fondskosten				
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)				
Kapitalinformationen ¹⁾				
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)				
Direkt gehaltene Immobilien				
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien				
Immobilien gesamt				
Liquidität				
Kreditvolumen				
Fondsvermögen (netto)				
Informationen zu Wertänderungen ²⁾				
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)				
Gutachterliche Verkehrswerte	140,4	637,2	50,2	140,4
Gutachterliche Bewertungsmieten	8,4	36,0	3,3	8,0
Positive Wertänderungen laut Gutachten ³⁾	0,5	4,7	0,3	5,4
Sonstige positive Wertänderungen ³⁾	0,1	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ³⁾	-1,0	-2,4	-0,3	0,0
Sonstige negative Wertänderungen ³⁾	-0,9	-3,7	0,0	-0,6
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-0,5	2,4	0,0	5,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,8	-3,7	0,0	-0,6

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

³⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Großbritannien	Italien	Luxemburg	Niederlande
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,6 %	1,8 %	6,1 %	6,1 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,3 %	0,0 %	-0,3 %	-0,3 %
Nettoertrag	5,3 %	1,8 %	5,8 %	5,8 %
Wertänderungen	-0,4 %	-4,3 %	-1,0 %	1,6 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,5 %	-0,7 %	-0,6 %	-0,5 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,4 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,4 %	-3,1 %	4,2 %	6,5 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	6,5 %	-3,1 %	4,2 %	13,4 %
Währungsänderung	-1,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,7 %	-3,1 %	4,2 %	13,4 %

II. Liquidität

III. Ergebnis gesamter Fonds

Ergebnis vor Fondskosten

Ergebnis nach Fondskosten
(BVI-Methode)

Kapitalinformationen ¹⁾

(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)

Direkt gehaltene Immobilien

Über Beteiligungen gehaltene Immobilien

Immobilien gesamt

Liquidität

Kreditvolumen

Fondsvermögen (netto)

Informationen zu Wertänderungen ²⁾

(stichtagsbezogen in Mio. EUR)

Gutachterliche Verkehrswerte	288,9	0,0	55,2	258,3
Gutachterliche Bewertungsmieten	17,2	0,0	3,2	16,2
Positive Wertänderungen laut Gutachten ³⁾	0,9	0,0	0,0	5,5
Sonstige positive Wertänderungen ³⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ³⁾	-0,6	0,0	-0,6	-0,2
Sonstige negative Wertänderungen ³⁾	-1,5	0,0	0,0	-1,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	0,3	0,0	-0,6	5,4
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1,5	0,0	0,0	-1,2

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

³⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditekennzahlen / Wertänderungen

Renditekennzahlen / Wertänderungen			
Direktinvestments und Beteiligungen			
Renditekennzahlen in %	Norwegen	Österreich	Polen
I. Immobilien			
Bruttoertrag	4,3 %	5,1 %	7,3 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,7 %	-0,3 %	-0,6 %
Nettoertrag	3,6 %	4,8 %	6,7 %
Wertänderungen	-1,8 %	0,0 %	-15,6 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,2 %	0,0 %	0,2 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	1,6 %	4,8 %	-8,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	1,0 %	5,2 %	-37,3 %
Währungsänderung	-1,0 %	0,0 %	-1,4 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	0,0 %	5,2 %	-38,7 %
II. Liquidität			
III. Ergebnis gesamter Fonds			
Ergebnis vor Fondskosten			
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			
Kapitalinformationen ¹⁾			
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)			
Direkt gehaltene Immobilien			
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien			
Immobilien gesamt			
Liquidität			
Kreditvolumen			
Fondsvermögen (netto)			
Informationen zu Wertänderungen ²⁾			
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte	58,3	173,6	42,3
Gutachterliche Bewertungsmieten	2,6	9,3	2,8
Positive Wertänderungen laut Gutachten ³⁾	0,0	1,7	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ³⁾	0,0	0,0	0,0
Negative Wertänderungen laut Gutachten ³⁾	-0,8	-0,3	-6,3
Sonstige negative Wertänderungen ³⁾	0,0	-1,5	-0,2
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-0,8	1,4	-6,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0,0	-1,5	-0,2

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

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

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

³⁾ Ohne Verkäufe.

Renditekennzahlen / Wertänderungen

Direktinvestments und Beteiligungen

Renditekennzahlen in %	Portugal	Schweden	Gesamt
I. Immobilien			
Bruttoertrag	9,7 %	6,3 %	5,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	-3,5 %	-0,7 %	-1,0 %
Nettoertrag	6,1 %	5,6 %	4,8 %
Wertänderungen	0,6 %	-0,6 %	-0,5 %
Ausländische Ertragssteuern	-1,0 %	-0,6 %	-0,4 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	-0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,7 %	4,4 %	3,8 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	13,5 %	4,2 %	4,4 %
Währungsänderung	0,0 %	0,1 %	-0,2 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	13,5 %	4,3 %	4,2 %
II. Liquidität			
III. Ergebnis gesamter Fonds			
Ergebnis vor Fondskosten			3,7 %
Ergebnis nach Fondskosten (BVI-Methode)			3,2 %
Kapitalinformationen ¹⁾			
(Durchschnittszahlen in Mio. EUR)			
Direkt gehaltene Immobilien			1.516,5
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien			518,5
Immobilien gesamt			2.035,1
Liquidität			239,3
Kreditvolumen			494,1
Fondsvermögen (netto)			1.780,2
Informationen zu Wertänderungen ²⁾			
(stichtagsbezogen in Mio. EUR)			
Gutachterliche Verkehrswerte	43,3	111,1	1.999,2
Gutachterliche Bewertungsmieten	3,0	7,0	116,9
Positive Wertänderungen laut Gutachten ³⁾	1,0	0,0	20,1
Sonstige positive Wertänderungen ³⁾	0,0	0,0	0,2
Negative Wertänderungen laut Gutachten ³⁾	-0,1	-0,4	-12,9
Sonstige negative Wertänderungen ³⁾	-0,6	-0,3	-10,6
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	0,9	-0,4	7,3
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-0,6	-0,3	-10,4

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

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

³⁾ Ohne Verkäufe.

Übersicht Renditen Gesamt im Jahresvergleich

Entwicklung der Renditen				
Rendite-Kennzahlen in %	Gesamt 2015/2016	Gesamt 2014/2015	Gesamt 2013/2014	Gesamt 2012/2013
I. Immobilien				
Bruttoertrag	5,8 %	5,9 %	5,7 %	5,8 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0 %	-1,7 %	-1,3 %	-1,2 %
Nettoertrag	4,8 %	4,2 %	4,4 %	4,6 %
Wertänderungen	-0,5 %	-1,0 %	-1,0 %	-1,5 %
Ausländische Ertragssteuern	-0,4 %	-0,3 %	-0,4 %	0,1 %
Ausländische latente Steuern	-0,2 %	-0,1 %	-0,2 %	-0,2 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,8 %	2,8 %	2,9 %	2,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung	4,4 %	3,1 %	3,0 %	2,9 %
Währungsänderung	-0,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,2 %	3,1 %	3,0 %	2,9 %
II. Liquidität	0,1 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %
III. Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,2 %	2,0 %	1,9 %	1,9 %

Erläuterungen zu Übersichten Vermietung, Renditen, Kapitalinformationen und Bewertung

Vermietung

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

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

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

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

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

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

Renditekennzahlen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalinformationen

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

Wertänderungsinformationen

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

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

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

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

Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres 01.07.2015		1.663.464.599,82
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-46.001.812,50
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹⁾	-43.453.116,25	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²⁾	-2.548.696,25	
2. Mittelzufluss / -abfluss³⁾		164.587.199,48
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	189.531.401,88	
b) Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	-24.944.202,40	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich⁴⁾		-7.099.974,92
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten⁵⁾		-8.628.570,73
a) bei Immobilien	-8.220.074,15	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-408.496,58	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres⁶⁾		71.475.865,90
a) davon ordentlicher Nettoertrag	58.594.933,91	
b) davon Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	7.099.974,92	
c) davon realisierte Gewinne	18.392.883,54	
d) davon realisierte Verluste	-10.259.536,57	
e) davon nicht realisierte Gewinne	13.008.726,24	
f) davon nicht realisierte Verluste	-15.494.991,86	
g) davon Währungskursveränderungen	133.875,72	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres 30.06.2016		1.837.797.307,05

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

- 1) Bei der „Ausschüttung für das Vorjahr“ handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag lt. Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der „Verwendungsrechnung“ bei der „Gesamtausschüttung“).
- 2) Der Ausgleichsposten dient der Berücksichtigung von Anteil aus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihren Anteil zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Abfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- 3) Die Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen und die Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.
- 4) Die Position Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss/-abfluss“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.
- 5) Unter „Abschreibung Anschaffungsnebenkosten“ werden die Beträge angegeben, um die die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien bzw. Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Es werden sowohl lineare Abschreibungen berücksichtigt als auch Abschreibungen, die aufgrund der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Berichtsjahr erfolgten.
- 6) Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Entwicklung des WestInvest ImmoValue

	Geschäftsjahresende 30. Juni 2016 EUR Mio.	Geschäftsjahresende 30. Juni 2015 EUR Mio.	Geschäftsjahresende 30. Juni 2014 EUR Mio.	Geschäftsjahresende 30. Juni 2013 EUR Mio.
Immobilien	1.449,2	1.496,5	1.346,2	1.029,8
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	329,4	312,7	320,4	294,0
Bankguthaben	113,2	64,2	73,8	29,6
Wertpapiere	137,4	65,2	72,2	175,2
Sonstige Vermögensgegenstände	277,6	250,7	200,6	157,1
Summe der Vermögenswerte	2.306,8	2.189,2	2.013,1	1.685,7
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	469,0	525,7	494,9	353,9
Fondsvermögen	1.837,8	1.663,5	1.518,2	1.331,8
Bruttoabsatz	189,5	148,8	182,2	204,2
Rückfluss	24,9	5,2	0,0	24,2
Nettoabsatz	164,6	143,6	182,2	180,0
Anteilumlauf in Stück	38.201.568	34.762.493	31.750.088	27.889.657
Anteilwert in EUR	48,10	47,85	47,81	47,75
Ausschüttung je Anteil in EUR	1,53	1,25	1,20	1,10
Ertragsschein-Nummer	14	13	12	11
Ausschüttungstermin	11. Oktober 2016	6. Oktober 2015	7. Oktober 2014	8. Oktober 2013

Beträge wurden mit Nachkommastellen gebildet und dann gerundet.

Vermögensübersicht zum 30. Juni 2016

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien (ab Seite 38)				
1. Geschäftsgrundstücke		1.449.159.979,65		78,85
(davon in Fremdwährung*:	288.919.979,65)			
Zwischensumme		1.449.159.979,65		78,85
(insgesamt in Fremdwährung*:	288.919.979,65)			
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (ab Seite 46)				
1. Mehrheitsbeteiligungen		329.368.697,52		17,92
(davon in Fremdwährung*:	107.243.082,29)			
Zwischensumme		329.368.697,52		17,92
(insgesamt in Fremdwährung*:	107.243.082,29)			
III. Liquiditätsanlagen (Seite 62)				
1. Bankguthaben		113.224.275,27		6,16
(davon in Fremdwährung*:	10.728.487,75)			
2. Wertpapiere		137.447.250,00		7,48
(davon in Fremdwährung*:	0,00)			
Zwischensumme		250.671.525,27		13,64
(insgesamt in Fremdwährung*:	10.728.487,75)			
IV. Sonstige Vermögensgegenstände (Seite 63)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		14.932.849,25		0,81
(davon in Fremdwährung*:	1.390.321,15)			
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		192.852.630,13		10,50
(davon in Fremdwährung*:	69.552.630,13)			
3. Zinsansprüche		220.413,02		0,01
(davon in Fremdwährung*:	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten				
– bei Immobilien		53.099.785,19		2,89
(davon in Fremdwährung*:	8.794.421,04)			
– bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.332.070,49		0,13
(davon in Fremdwährung*:	1.357.365,49)			
5. Andere		14.185.494,71		0,77
(davon in Fremdwährung*:	618.913,82)			
Zwischensumme		277.623.242,79		15,11
(insgesamt in Fremdwährung*:	81.713.651,63)			
Summe der Vermögensgegenstände		2.306.823.445,23		125,52

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus (Seite 63)				
1. Krediten		407.621.666,78		22,18
(davon in Fremdwährung*:	145.601.666,78)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		5.453.864,21		0,30
(davon in Fremdwährung*:	59.278,79)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		26.049.731,90		1,42
(davon in Fremdwährung*:	4.742.255,79)			
4. anderen Gründen		6.728.636,92		0,36
(davon in Fremdwährung*:	1.290.841,11)			
Zwischensumme		445.853.899,81		24,26
(insgesamt in Fremdwährung*:	151.694.042,47)			
II. Rückstellungen (Seite 63)		23.172.238,37		1,26
(davon in Fremdwährung*:	2.936.581,06)			
Summe der Schulden		469.026.138,18		25,52
C. Fondsvermögen		1.837.797.307,05		100,00

Umlaufende Anteile (Stück)	38.201.568
Anteilwert (EUR)	48,10

Devisenkurse per Stichtag¹⁾

Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,82554 GBP
Norwegische Krone (NOK)	1 EUR =	9,33400 NOK
Polnischer Zloty (PLN)	1 EUR =	4,42585 PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	9,42180 SEK

¹⁾ Devisenkurse vom 30.06.2016.

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

Erläuterungen zur Vermögensübersicht

Immobilien

Der Wert der *Immobilien* beträgt zum Stichtag 1.449,2 Mio. EUR.

Der Immobilienbestand umfasst zum Stichtag insgesamt 20 Objekte. Davon entfallen drei Immobilien auf Fremdwährungsländer. Im Berichtszeitraum wurden eine direkt gehaltene Immobilie erworben und zwei direkt gehaltenen Immobilien veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 60) entnommen werden.

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

Die weitere Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den einzelnen Grundstücken können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 38) entnommen werden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Zum Stichtag beträgt der Wert der *Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften* 329,4 Mio. EUR. Zwei Immobilien-Gesellschaften haben jeweils eine Immobilie erworben. Des Weiteren hat eine Immobilien-Gesellschaft jeweils eine Immobilie aus ihrem Bestand veräußert. Nähere Angaben können aus dem Verzeichnis der An- und Verkäufe (ab Seite 60) entnommen werden.

Weitere Veränderungen haben sich aus den Wertfortschreibungen ergeben, resultierend aus den turnusmäßigen Bewertungen. Weitere Angaben zu den einzelnen Immobilien-Gesellschaften können der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis (ab Seite 46) entnommen werden.

Liquiditätsanlagen

Die *Bankguthaben* betragen zum Stichtag 113,2 Mio. EUR.

Zum Stichtag lag der Bestand an *Wertpapieren* bei 137,4 Mio. EUR (Kurswert). Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität in Höhe von 91,9 Mio. EUR, zweckgebundene Mittel für die Ertragsausschüttung in Höhe von 58,4 Mio. EUR, laufende Bewirtschaftungskosten in Höhe von 24,2 Mio. EUR, für zu tilgende Darlehen in Höhe von 137,0 Mio. EUR, Zinsaufwendungen aus Krediten in Höhe von 8,7 Mio. EUR, für Ankäufe und Bauvorhaben in Höhe von 4,5 Mio. EUR und für Restverbindlichkeiten aus An- und Verkäufen in Höhe von 5,5 Mio. EUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die *Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung* betreffen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 1,9 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 1,0 Mio. EUR, Vorschüsse an Immobilienverwalter in Höhe von 0,3 Mio. EUR und umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 12,7 Mio. EUR, die nach Abrechnung von den Mietern erstattet werden, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,4 Mio. EUR. Vorauszah-

lungen 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 123,3 Mio. EUR und Fremdwährungsdarlehen in Höhe von 69,6 Mio. EUR.

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

Von den *Anschaffungsnebenkosten* bei Immobilien in Höhe von 53,1 Mio. EUR und bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 2,3 Mio. EUR entfallen 10,2 Mio. EUR auf Fremdwährungsländer.

Die Position *Andere Vermögensgegenstände* beinhaltet im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche gegenüber Finanzämtern in den verschiedenen Ländern in einer Gesamthöhe von 0,9 Mio. EUR, Akquisitionskosten für bereits protokollierte Immobilien in Höhe von 0,2 Mio. EUR, noch nicht realisierte Ergebnisse aus Devisentermingeschäften in Höhe von 11,1 Mio. EUR, Zinsforderungen aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1,0 Mio. EUR, davon entfallen auf Fremdwährungen 0,6 Mio. EUR, Forderungen aus anrechenbaren Quellensteuern in Höhe von 0,7 Mio. EUR und andere Forderungen gegenüber Dritten in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Verbindlichkeiten

Die *Verbindlichkeiten aus Krediten* stehen im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung von in den Niederlanden, Österreich, Polen, Frankreich und Großbritannien gelegenen Objekten. Außerdem stellt das Sondervermögen den Kreditgebern Sicherheiten für Fremdkapitalaufnahmen der Immobilien-Gesellschaften im Gesamtvolumen von 51,0 Mio. EUR zur Verfügung.

Bei den *Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben* handelt es sich unter anderem um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für An- und Verkäufe von Immobilien sowie Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften. Davon entfallen auf die Euroländer 5,4 Mio. EUR und auf Fremdwährungsländer 0,1 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung* enthalten im Wesentlichen Vorauszahlungen auf Mieten in Höhe von 10,0 Mio. EUR, Mietsicherheiten in Höhe von 4,2 Mio. EUR, Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten in Höhe von 11,7 Mio. EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Die *Verbindlichkeiten aus anderen Gründen* resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuer-Zahllasten gegenüber Finanzämtern in Höhe von 2,0 Mio. EUR, aus noch nicht realisierten Ergebnissen aus Devisentermingeschäften in Höhe von 0,7 Mio. EUR, abgegrenzten Darlehenszinsen in Höhe von 0,6 Mio. EUR, davon

entfallen auf Fremdwährung 0,2 Mio. EUR sowie fälligen, noch nicht abgerechneten Darlehenszinsen in Höhe von 0,4 Mio. EUR und aus Verbindlichkeiten für Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung in Höhe von 3,0 Mio. EUR.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden unter anderem in Höhe von 2,4 Mio. EUR für Instandhaltungen, 0,8 Mio. EUR für Verwaltungskosten, 0,2 Mio. EUR für Steuerberatung, 0,1 Mio. EUR für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, 1,9 Mio. EUR für ausländische Ertragsteuer und 17,7 Mio. EUR für Capital Gains Tax (CGT) gebildet.

In den CGT-Rückstellungen sind Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne bei ausländischen Direktinvestments in Höhe von 12,1 Mio. EUR enthalten. Für die im Bestand befindlichen ausländischen Immobilien, welche über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wurden Rückstellungen in Höhe von 5,1 Mio. EUR für potenzielle Veräußerungsgewinne gebildet.

Für eine deutsche Kapitalgesellschaft wurden Rückstellungen für potenzielle Veräußerungsgewinne in Höhe von 0,5 Mio. EUR gebildet. Der Aufbau erfolgt linear über fünf Jahre. Zum Stichtag beträgt der Abdeckungsgrad der gebildeten Rückstellungen ca. 29,6 %.

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

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

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

Die Fremdwährungspositionen wurden mit den Devisenkursen vom 30.06.2016 bewertet.

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum von 1.663,5 Mio. EUR per 30.06.2015 auf 1.837,8 Mio. EUR per 30.06.2016. Im gleichen Zeitraum wurden 3.962.240 Anteile ausgegeben und 523.165 Anteile zurückgenommen. Das entspricht einem Netto-Mittelzufluss in Höhe von 164,6 Mio. EUR inkl. Ertrags-/Aufwandsausgleich. Bei einem Anteilumlauf von 38.201.568 Stücken ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert in Höhe von 48,10 EUR.



Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 405, „Symphony“

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016

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											
Deutschland											
1	10115 Berlin Invalidenstraße 116, 119, 117, 118/ Schlegelstraße 26, 26 A-C „Edisonhöfe“	–	G	F	B/P: 80%; Ha: 12%; L: 2%; W: 3%; Kfz: 4%	Aug. 13	1880/ 2002, 2012	9.944	26.692	1.016	K, Pa
2	28217 Bremen Am Kaffee-Quartier 3/ Lloydstraße 4-6 „KaffeeQuartier/Rösterei“	–	G	F	B/P: 86%; L: 5%; S: 2%; Kfz: 7%	Dez. 11	1986/2008, 1969/2010	27.021	31.109	0	La, Pa
3	10785 Berlin Schellingstraße 1/ Linkstraße 10/ Eichhornstraße 1	–	G	F	B/P: 98%; Ha: 1%; L: 1%	Dez. 15	1998	5.221 ²⁴⁾	18.561	0	K, Pa
4	65760 Eschborn Helfmann-Park 1	–	G	F	B/P: 38%; H: 51%; L: 2%; Kfz: 10%	Mai 03	2002	5.738	14.862	0	K, Pa
5	60325 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstraße 43-49 „Occidens“	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 7%; L: 1%; Kfz: 6%	Mrz. 12	2011	2.357	9.754	0	K, La, Pa
6	20097 Hamburg Hammerbrookstraße 44 „Hammerbrookhöfe“	–	G	F	B/P: 86%; L: 2%; S: 5%; Kfz: 6%	Apr. 13	2012	10.443	24.141	0	K, La, Pa
7	20354 Hamburg Hohe Bleichen 7/ Amelungstraße 3/ Axel-Springer-Platz 4	–	G	F	B/P: 74%; Ha: 20%; L: 1%; S: 2%; Kfz: 3%	Dez. 09	2009	2.326	12.744	0	K, Pa
8	20097 Hamburg Sachsenstraße 4-8 „Lindley Carrée“	–	G	F	B/P: 86%; Ha: 2%; L: 2%; Kfz: 10%	Jun. 11	2010	5.998	23.072	0	La, Pa
9	50678 Köln Anna-Schneider-Steig 8+10 „Kontor 19“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 14%; Kfz: 2%	Mrz. 09	2005	1.070	5.763	0	Pa
10	70563 Stuttgart Wankelstraße 1-5	–	G	F	B/P: 90%; L: 3%; Kfz: 7%	Aug. 03	2002	9.741	15.069	0	Pa
Frankreich											
11	75012 Paris 8-10, Avenue Ledru Rollin	–	G	F	B/P: 95%; L: 2%; Kfz: 3%	Aug. 04	1990	1.433	8.386	0	K, Pa
12	75002 Paris Rue Gramont / 14 rue du 4 septembre	–	G	F	B/P: 82%; S: 15%; Kfz: 3%	Aug. 10	2000	2.111	8.053	0	K, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,1	5,2	3,7	4.688.742			91.255.000,00 (4,97)
				61,7	5.138.856,00	90.380.000,00
				61,7	5.112.132,00	92.130.000,00
3,9	6,9	3,5	3.011.608			46.485.000,00 (2,53)
				55,5	3.107.232,00	46.460.000,00
				55,5	3.104.880,00	46.510.000,00
0,0	0,8	2,4	2.519.927			86.075.000,00 (4,68)
				52,6	4.322.208,00	86.370.000,00
				52,6	4.446.036,00	85.780.000,00
0,9	0,0	3,8	2.644.884			38.035.000,00 (2,07)
				55,8	2.517.180,00	38.500.000,00
				45,8	2.517.180,00	37.570.000,00
0,0	3,7	4,6	4.175.608			77.805.000,00 (4,23)
				65,5	3.936.744,00	77.540.000,00
				55,5	3.936.744,00	78.070.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			70.590.000,00 (3,84)
				66,5	3.913.488,00	69.960.000,00
				66,5	3.913.488,00	71.220.000,00
10,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			63.195.000,00 (3,44)
				63,6	3.433.704,00	62.650.000,00
				63,6	3.469.620,00	63.740.000,00
1,2	0,0	3,2	4.098.700			61.640.000,00 (3,35)
				64,2	3.767.976,00	62.250.000,00
				64,2	3.770.832,00	61.030.000,00
0,0	5,1	2,8	829.333			18.280.000,00 (0,99)
				61,5	1.078.956,00	18.820.000,00
				51,5	1.042.560,00	17.740.000,00
1,1	35,3	1,4	2.255.214			34.555.000,00 (1,88)
				55,8	2.182.140,00	34.920.000,00
				55,8	2.182.140,00	34.190.000,00
5,1	17,8	2,6	3.139.136			55.070.000,00 (3,00)
				43,7	3.500.710,00	55.070.000,00
				43,7	3.500.710,00	55.070.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			85.355.000,00 (4,64)
				54,3	4.481.443,00	86.950.000,00
				54,3	4.481.443,00	83.760.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung							
Deutschland							
1	10115 Berlin Invalidenstraße 116, 119, 117, 118/ Schlegelstraße 26, 26 A-C „Edisonhöfe“	–	–	0,0	0,00	–	–
2	28217 Bremen Am Kaffee-Quartier 3/ Lloydstraße 4-6 „KaffeeQuartier/Rösterei“	–	–	0,0	0,00	–	–
3	10785 Berlin Schellingstraße 1/ Linkstraße 10/ Eichhornstraße 1	–	–	0,0	0,00	–	–
4	65760 Eschborn Helfmann-Park 1	–	–	0,0	0,00	–	–
5	60325 Frankfurt am Main Bockenheimer Landstraße 43-49 „Occidens“	–	–	0,0	0,00	–	–
6	20097 Hamburg Hammerbrookstraße 44 „Hammerbrookhöfe“	–	–	0,0	0,00	–	–
7	20354 Hamburg Hohe Bleichen 7/ Amelungstraße 3/ Axel-Springer-Platz 4	–	–	0,0	0,00	–	–
8	20097 Hamburg Sachsenstraße 4-8 „Lindley Carrée“	–	–	0,0	0,00	–	–
9	50678 Köln Anna-Schneider-Steig 8+10 „Kontor 19“	–	–	0,0	0,00	–	–
10	70563 Stuttgart Wankelstraße 1-5	–	–	0,0	0,00	–	–
Frankreich							
11	75012 Paris 8-10, Avenue Ledru Rollin	–	–	27,2	15.000.000,00	–	–
12	75002 Paris Rue Gramont / 14 rue du 4 septembre	–	–	41,0	35.000.000,00	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹²⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
6.416.657 (= 7,1)	4.632.091	1.784.566	639.666	4.550.965,30 (0,25)	7,1	EUR
3.608.325 (= 7,4)	2.294.004	1.314.321	361.795	1.989.872,04 (0,11)	5,5	EUR
6.383.400 (= 7,4)	5.282.400	1.101.000	364.028	6.019.371,73 (0,33)	9,4	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.810.447 (= 5,0)	2.796.925	1.013.522	390.850	2.214.815,83 (0,12)	5,7	EUR
4.234.591 (= 6,0)	3.261.381	973.210	510.952	2.785.851,47 (0,15)	2,0	EUR
3.946.373 (= 6,4)	2.890.377	1.055.996	394.785	1.383.955,62 (0,08)	3,5	EUR
3.751.895 (= 5,8)	2.993.542	758.354	362.651	1.947.638,75 (0,11)	5,0	EUR
1.303.682 (= 7,1)	725.053	578.629	130.368	347.648,48 (0,02)	2,7	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
5.882.043 (= 7,9)	4.309.736	1.572.307	588.153	2.450.637,02 (0,13)	4,1	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016

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											
13	1329 BG Almere Rondebeltweg 92	–	G	F	B/P: 16%; L: 84%	Sep. 08	2003	24.986	14.927	0	–
14	1011 Amsterdam Gustav Mahlerlaan 405 „Symphony“	–	G	F	B/P: 81%; Ha: 2%; S: 3%; Kfz: 14%	Dez. 13	2009	3.806	34.534	0	K, Pa
15	6604 LM Wijchen Bijsterhuizen 25-1, 25-3	–	G	F	B/P: 5%; L: 95%	Sep. 08, Dez. 14 ¹³⁾	2001, 2007, 2015	56.070	36.567	0	–
Österreich											
16	1030 Wien Guglgasse 4 „Wiener Wohnen“	–	G	F	B/P: 87%; L: 1%; Kfz: 11%	Sep. 14	2014	8.600	31.454	0	K, Pa
17	1020 Wien Vorgartenstraße 206 b+c „Biz Zwei“	–	G	F	B/P: 84%; Ha: 3%; L: 2%; S: 3%; Kfz: 8%	Nov. 11	2010	9.144	19.341	0	K, Pa
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Großbritannien											
18	London E 14 14 Pier Walk	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 5%	Aug. 10 ¹⁴⁾ Feb. 13 ¹⁵⁾	2009	3.212	19.724	0	K, La, Pa
19	London EC2 95 Gresham Street	–	G (E)	F	B/P: 95%; Ha: 4%; L: 1%	Apr. 13	2010	1.845	10.131	0	K, La, Pa
20	Manchester M2 4AW 12 Booth Street „Belvedere“	–	G	F	B/P: 89%; Ha: 5%; Kfz: 6%	Dez. 11	2009	1.756	9.419	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 ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Markttübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			10.290.000,00 (0,56)
				37,1	819.936,00	10.290.000,00
				37,1	819.936,00	10.290.000,00
0,0	2,0	10,0	13.176.159			221.145.000,00 (12,03)
				63,0	13.450.277,00	218.110.000,00
				63,0	13.450.277,00	224.180.000,00
0,0	0,0	6,8	1.950.167			26.850.000,00 (1,46)
				40,1	1.951.119,00	26.780.000,00
				40,1	1.951.119,00	26.920.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			108.135.000,00 (5,88)
				68,6	5.512.860,00	108.000.000,00
				68,6	5.512.860,00	108.270.000,00
0,0	5,1	2,5	3.740.477			65.480.000,00 (3,56)
				64,0	3.520.236,00	65.470.000,00
				64,0	3.751.200,00	65.490.000,00
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			104.640.000,00 (= 126.753.397,78) (6,90)
				63,3	6.122.808,00	104.720.000,00
				63,3	6.113.808,00	104.560.000,00
0,0	0,0	5,5	4.973.287 (= 6.746.010)			88.745.000,00 (= 107.499.333,77) (5,85)
				64,2	4.986.183,00	88.590.000,00
				64,2	4.986.183,00	88.900.000,00
0,0	0,4	3,9	2.465.043 (= 3.342.146)			45.130.000,00 (= 54.667.248,10) (2,97)
				63,4	2.780.421,00	44.820.000,00
				63,4	2.780.421,00	45.440.000,00

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Niederlande							
13	1329 BG Almere Rondebeltweg 92	-	-	76,2 ²¹⁾	26.320.000,00	-	-
14	1011 Amsterdam Gustav Mahlerlaan 405 „Symphony“	-	-	54,3	120.000.000,00	-	-
15	6604 LM Wijchen Bijsterhuizen 25-1, 25-3	-	-	0,0	0,00	-	-
Österreich							
16	1030 Wien Guglgasse 4 „Wiener Wohnen“	-	-	0,0	0,00	-	-
17	1020 Wien Vorgartenstraße 206 b+c „Biz Zwei“	-	-	54,5	35.700.000,00	-	-
II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung							
Großbritannien							
18	London E 14 14 Pier Walk	-	-	43,1	45.100.000,00 (= 54.630.908,25)	-	-
19	London EC2 95 Gresham Street	-	-	50,8	45.100.000,00 (= 54.630.908,25)	-	-
20	Manchester M2 4AW 12 Booth Street „Belvedere“	-	-	66,5	30.000.000,00 (= 36.339.850,28)	-	-

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹²⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
14.710.790 (= 6,8)	12.138.824	2.571.966	1.465.837	11.048.960,81 (0,60)	7,5	EUR
60.108 (= 4,0)	4.915	55.193	6.008	50.571,02 (0,00)	8,5	EUR
8.386.866 (= 8,0)	5.656.937	2.729.929	993.832	6.888.492,36 (0,37)	2,0	EUR
4.910.833 (= 7,7)	3.538.130	1.372.702	489.661	2.626.523,72 (0,14)	5,3	EUR
3.607.972 (= 4.190.163) (= 3,5)	241.103 (= 280.753)	3.366.870 (= 3.909.410)	401.207 (= 464.410)	1.549.866,36 (= 1.859.413,21) (0,10)	2,0	GBP (EUR)
5.823.467 (= 6.826.801) (= 6,6)	3.520.910 (= 4.127.824)	2.302.557 (= 2.698.977)	585.734 (= 686.612)	4.004.515,67 (= 4.836.979,31) (0,26)	6,8	GBP (EUR)
3.076.412 (= 3.674.914) (= 6,6)	1.867.920 (= 2.225.251)	1.208.492 (= 1.449.663)	310.139 (= 370.466)	1.705.764,32 (= 2.098.028,52) (0,11)	5,5	GBP (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/ Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung											
Belgien											
	Paleizenstraat SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel¹⁶⁾	99,81%	–	–	–	Dez. 03	–	–	–	–	–
21	1030 Brüssel Rue des Palais 48-50 ¹⁷⁾	–	G	F	B/P: 86%; L: 10%; S: 3%; W: 1%	Dez. 03	1953/ 2003	2.601	13.922	150	K, La, Pa
	Tennessee SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel¹⁶⁾	99,99%	–	–	–	Feb. 06	–	–	–	–	–
22	1000 Brüssel Avenue de Marnix 23 ¹⁷⁾	–	G	F	B/P: 78%; Ha: 12%; L: 2%; Kfz: 8%	Feb. 06	1973, 2010	1.026	7.100	0	K, Pa
23	1040 Brüssel Nervierslaan 9-31	–	G	F	B/P: 91%; L: 1%; Kfz: 9%	Okt. 13	1972/ 2001	1.942	8.482	0	K, La, Pa
	Schuman Six SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel	99,99%	–	–	–	Nov. 15	–	–	–	–	–
24	1040 Brüssel Rond-Point-Schuman 6 ¹⁷⁾	–	G	F	B/P: 87%; Ha: 7%; L: 2%; S: 1%; Kfz: 3%	Dez. 15	1973/ 2012	1.747 ²⁵⁾	11.572	0	K, Pa
Deutschland											
	Phoenix TH 5 GmbH Königstraße 5 70173 Stuttgart	100,0%	–	–	–	Aug. 07	–	–	–	–	–
25	70173 Stuttgart Theodor-Heuss-Straße 5/ Calwerstraße 16 „Windows“	–	G	F	B/P: 67%; Ha: 23%; L: 2%; S: 1%; Kfz: 7%	Aug. 07	2009	1.470	10.353	0	K, La, Pa
Luxemburg											
	Immo-Charlotte S.A. 296-298, Route de Longwy 1540 Luxemburg	100,0%	–	–	–	Sep. 07	–	–	–	–	–
26	2449 Luxemburg 26a, Boulevard Royal/ Avenue Monterey 10	–	G	F	B/P: 86%; L: 6%; Kfz: 8%	Sep. 07	2009	974	6.719	0	K, Pa

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Rest- laufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	37,1	1.980.635,00	34.030.000,00
				37,1	1.566.901,00	34.090.000,00
-	-	-	-	-	-	-
9,6	11,4	4,0	1.299.868	56,1	1.405.261,00	23.935.000,00
				56,1	1.526.892,00	24.080.000,00
						23.790.000,00
0,7	4,7	3,1	1.920.825	45,3	1.936.484,00	30.865.000,00
				45,3	1.951.284,00	31.110.000,00
						30.620.000,00
-	-	-	-	-	-	-
24,8	26,7	2,7	1.356.597	49,8	3.175.507,00	51.575.000,00
				49,8	3.034.775,00	51.890.000,00
						51.260.000,00
-	-	-	-	-	-	-
8,1	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	62,8	2.491.944,00	49.295.000,00
				62,8	2.523.600,00	49.960.000,00
						48.630.000,00
-	-	-	-	-	-	-
2,3	0,0	2,9	3.216.943	62,8	3.154.260,00	55.185.000,00
				62,8	3.174.228,00	55.380.000,00
						54.990.000,00

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

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

Belgien

	Paleizenstraat SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel¹⁶⁾	–	16.400.000	–	–	0,00	34.054.853,23 (1,85)
--	--	---	-------------------	---	---	-------------	---------------------------------

21	1030 Brüssel Rue des Palais 48-50 ¹⁷⁾	–	–	12,5	4.269.451,85	–	–
----	---	---	---	------	--------------	---	---

	Tennessee SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel¹⁶⁾	–	44.223.626	–	–	26.600.000,00	38.028.762,53 (2,07)
--	---	---	-------------------	---	---	----------------------	---------------------------------

22	1000 Brüssel Avenue de Marnix 23 ¹⁷⁾	–	–	0,0	0,00	–	–
----	--	---	---	-----	------	---	---

23	1040 Brüssel Nervierslaan 9-31	–	–	0,0	0,00	–	–
----	-----------------------------------	---	---	-----	------	---	---

	Schuman Six SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel	–	20.065.000	–	–	13.000.000,00	20.986.154,01 (1,14)
--	---	---	-------------------	---	---	----------------------	---------------------------------

24	1040 Brüssel Rond-Point-Schuman 6 ¹⁷⁾	–	–	48,5	25.000.000,00	–	–
----	---	---	---	------	---------------	---	---

Deutschland

	Phoenix TH 5 GmbH Königstraße 5 70173 Stuttgart	–	25.000	–	–	0,00	52.917.410,16 (2,88)
--	--	---	---------------	---	---	-------------	---------------------------------

25	70173 Stuttgart Theodor-Heuss-Straße 5/ Calwerstraße 16 „Windows“	–	–	0,0	0,00	–	–
----	--	---	---	-----	------	---	---

Luxemburg

	Immo-Charlotte S.A. 296-298, Route de Longwy 1540 Luxemburg	–	31.620	–	–	27.000.000,00	38.356.207,66 (2,09)
--	--	---	---------------	---	---	----------------------	---------------------------------

26	2449 Luxemburg 26a, Boulevard Royal/ Avenue Monterey 10	–	–	0,0	0,00	–	–
----	---	---	---	-----	------	---	---

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹²⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
4.056.998 (= 13,6)	4.023.189	33.808	405.700	2.941.323,40	7,3	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
3.315.625 (= 6,5)	2.456.584	859.041	171.935	3.143.689,95	9,5	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016

Teil I: Immobilienverzeichnis

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien-Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Beteiligungsquote in %	Art des Grundstücks ¹⁾	Entwicklungsstand ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche Gewerbe m ²	Nutzfläche Wohnen m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾
Finnland											
	WestInvest Kiinteistö Oy Mannerheiminaukio 1 A 00101 Helsinki	100,0%	–	–	–	Jan. 08	–	–	–	–	–
	... ²³⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	WestInvest K3 Oy Mannerheiminaukio 1 A 00101 Helsinki	100,0%	–	–	–	Jul. 08	–	–	–	–	–
27	00100 Helsinki Kluuvikatu 3 „K3“	–	G	F	B/P: 61%; Ha: 35%; L: 4%	Jul. 08	1930/2007	1.624	8.315	0	La, Pa
Portugal											
	Planinova - Sociedade Imobiliária S.A. Av. Antónia Augusto de Aguiá 19, 1050-012 Lissabon	100,0%	–	–	–	Sep. 13	–	–	–	–	–
28	1990-083 Lissabon Avenida Dom Joao II/ Baltico Edificio „Baltico“	–	G	F	B/P: 77%; Ha: 8%; L: 1%; S: 5%; Kfz: 10%	Sep. 13	2010	2.494	14.717	0	K, La, Pa
IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Norwegen											
	WIIV Norway Holding AS Lysaker Torg 8 1366 Lysaker	100,0%	–	–	–	Sep. 15	–	–	–	–	–
	M62 Eiendom AS Lysaker Torg 8 1366 Lysaker	100,0%	–	–	–	Sep. 15	–	–	–	–	–
29	0270 Oslo Munkedamsveien 62 b, c, d	–	G	F	B/P: 65%; Ha: 3%; L: 12%; S: 16%; Kfz: 4%	Sep. 15	2015	3.204	6.137	0	Pa
Polen											
	Lagrein Investment Sp.z o.o Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau	100,0%	–	–	–	Sep. 13	–	–	–	–	–
30	00-526 Warschau Mokotowska 49 „Mokotowska SQUARE“	–	G (E)	F	B/P: 73%; Ha: 20%; L: 1%; Kfz: 6%	Dez. 11	2011	2.855	10.188	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 ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
7,6	9,8	3,7	2.997.054			50.230.000,00
				49,0	3.265.548,00	50.110.000,00
				49,0	3.265.548,00	50.350.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			43.315.000,00
				64,4	2.908.512,00	43.390.000,00
				64,4	2.993.352,00	43.240.000,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			543.880.000,00 (= 58.268.695,09)
				68,8	24.460.793,00	546.060.000,00
				68,8	24.460.793,00	541.700.000,00
-	-	-	-	-	-	-
1,2	47,3	1,7	13.736.772 (= 3.177.114)			187.036.421,00 (= 42.260.000,00)
				65,5	12.541.548,85	188.806.761,00
				65,5	12.473.780,23	185.266.081,00

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

Finnland

	WestInvest Kiinteistöt Oy Mannerheiminaukio 1 A 00101 Helsinki	–	1.808.000	–	–	0,00	214.871,51 (0,01)
	... ²³⁾	–	–	–	–	–	–
	WestInvest K3 Oy Mannerheiminaukio 1 A 00101 Helsinki	–	10.000	–	–	24.200.000,00	27.457.190,54 (1,49)
27	00100 Helsinki Kluuvikatu 3 „K3“	–	–	0,0	0,00	–	–

Portugal

	Planinova - Sociedade Imobiliária S.A. Av. Antónia Augusto de Aguiá 19, 1050-012 Lissabon	912.844	50.000	–	–	12.000.000,00	10.110.165,59 (0,55)
28	1990-083 Lissabon Avenida Dom Joao II/ Baltico Edificio „Baltico“	–	–	52,7 ²²⁾	26.000.000,00	–	–

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

Norwegen

	WIIV Norway Holding AS Lysaker Torg 8 1366 Lysaker	45.000 (= 4.871)	139.416.280 (= 14.936.392)	–	–	0,00 (= 0,00)	158.327.981,44 (= 16.962.500,69) (0,92)
	M62 Eiendom AS Lysaker Torg 8 1366 Lysaker	0	550.000 (= 58.924)	–	–	150.000.000,00 (= 16.070.280,69)	–
29	0270 Oslo Munkedamsveien 62 b, c, d	–	–	49,0	266.500.000,00 (= 28.551.532,03)	–	–

Polen

	Lagrein Investment Sp. z o. o Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warschau	13.506 (= 3.179)	135.745.000 (= 30.670.945)	–	–	90.729.925,00 (= 20.500.000,00)	126.766.830,74 (= 28.642.369,43) (1,56)
30	00-526 Warschau Mokotowska 49 „Mokotowska SQUARE“	–	–	71,0	132.775.500,00 (= 30.000.000,00) ¹⁸⁾	–	–

Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹²⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungs- zeitraum in Jahren	Währung
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
1.341.940,52 (147,01)	0	1.341.941	134.442	974.705,00 (0,05)	7,2	EUR
-	-	-	-	-	-	EUR
699.551,52 (= 73.714,02) (1.554,56)	0 (= 0)	699.552 (= 73.714)	44.216 (= 4.790)	655.335,42 (= 70.209,50) (0,00)	9,2	NOK (EUR)
-	-	-	-	-	-	NOK (EUR)
8.567.938 (= 903.155) (= 1,6)	0 (= 0)	8.567.938 (= 903.155)	498.511 (= 53.408)	8.069.426,65 (= 864.519,68)	9,2	NOK (EUR)
7.206.478,86 (= 1.657.920,28) (53.356,07)	973.686 (= 217.844)	6.232.793 (= 1.440.076)	755.583 (= 174.114)	4.290.747,61 (= 969.474,25) (0,05)	7,2	PLN (EUR)
-	-	-	-	-	-	PLN (EUR)

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016

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⁾
Schweden											
	WestInvest Göteborg Hotel Nils Ericsonsplatsen AB Sankt Eriksgatan 5 404 29 Göteborg	100,0%	–	–	–	Jul. 09	–	–	–	–	–
31	41103 Göteborg Nils Ericsonsplatsen 4 „Hotel G“	–	G	F	H: 100%	Jul. 09	2004	2.983	13.632	0	K, Pa
	WestInvest Bylingen Fastighets KB Lilla Bommen 5 404 29 Göteborg	100,0%	–	–	–	Feb. 10	–	–	–	–	–
32	11867 Stockholm Ringvägen 52 „Bylingen“	–	G	F	B/P: 74%; Ha: 4%; L: 1%; S: 18%; Kfz: 3%	Mrz. 10	2009	3.628	14.272	0	K, Pa
Beteiligte Gesellschaft ¹⁹⁾ : WestInvest Bylingen Fastighets AB, Lilla Bommen 5, 40429 Göteborg											
Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)											
Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)											

Leerstandsquote in % (durchschnittlich) ⁵⁾	Auslaufende Mietverträge der nächsten 12 Monate in % ⁶⁾	Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren ⁶⁾	Mieteinnahmen der letzten 12 Monate ⁶⁾	Restnutzungsdauer in Jahren	Marktübliche Miete	Verkehrswert/Kaufpreis (Anteil am Fondsvermögen in %) ⁸⁾
				(Gutachten 1/2)	(Gutachten 1/2) in Währung ⁷⁾	(Gutachten 1/2) in Währung
-	-	-	-	-	-	-
0,0	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			458.445.000,00 (= 48.657.899,76)
				48,0	30.642.840,00	455.200.000,00
				48,0	30.642.840,00	461.690.000,00
-	-	-	-	-	-	-
0,3	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe			588.615.000,00 (= 62.473.731,13)
				62,8	35.762.873,00	587.230.000,00
				62,8	35.762.872,00	590.000.000,00
						1.449.159.979,65 (= 78,85)

Nr.	Firma, Rechtsform, Sitz der Immobilien- Gesellschaft / Lage des Grundstücks	Kaufpreis der Beteiligung ⁹⁾	Gesellschafts- kapital	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes/ Kaufpreises	Kreditvolumen	Gesellschafter- darlehen	Beteiligungswert (Anteil am Fondsvermögen in %)
Schweden							
	WestInvest Göteborg Hotel Nils Ericsonsplatsen AB Sankt Eriksgatan 5 404 29 Göteborg	203.414.723 (= 18.824.104)	100.000 (= 10.614)	–	–	218.400.000,00 (= 23.180.284,02)	255.610.947,40 (= 27.129.736,08) (1,48)
31	41103 Göteborg Nils Ericsonsplatsen 4 „Hotel G“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	WestInvest Bylingen Fastighets KB Lilla Bommen 5 404 29 Göteborg	– (–)	259.168.500 (= 27.507.323)	–	–	285.500.000,00 (= 30.302.065,42)	325.061.361,63 (= 34.500.983,00) (1,88)
32	11867 Stockholm Ringvägen 52 „Bylingen“	–	–	0,0	0,00 (= 0,00)	–	–
	Beteiligte Gesellschaft ¹⁹⁾ : WestInvest Bylingen Fastighets AB, Lilla Bommen 5, 40429 Göteborg	100.000 (= 10.152)					70.598,49 (= 7.493,10) (0,00)
	Summe Beteiligungen (Anteil am Fondsvermögen)				–	192.852.630,13 (= 10,50)	329.368.697,52 (= 17,92)
	Summe Direktinvestments (Anteil am Fondsvermögen)				407.621.666,78 (= 22,18)²⁰⁾	–	–

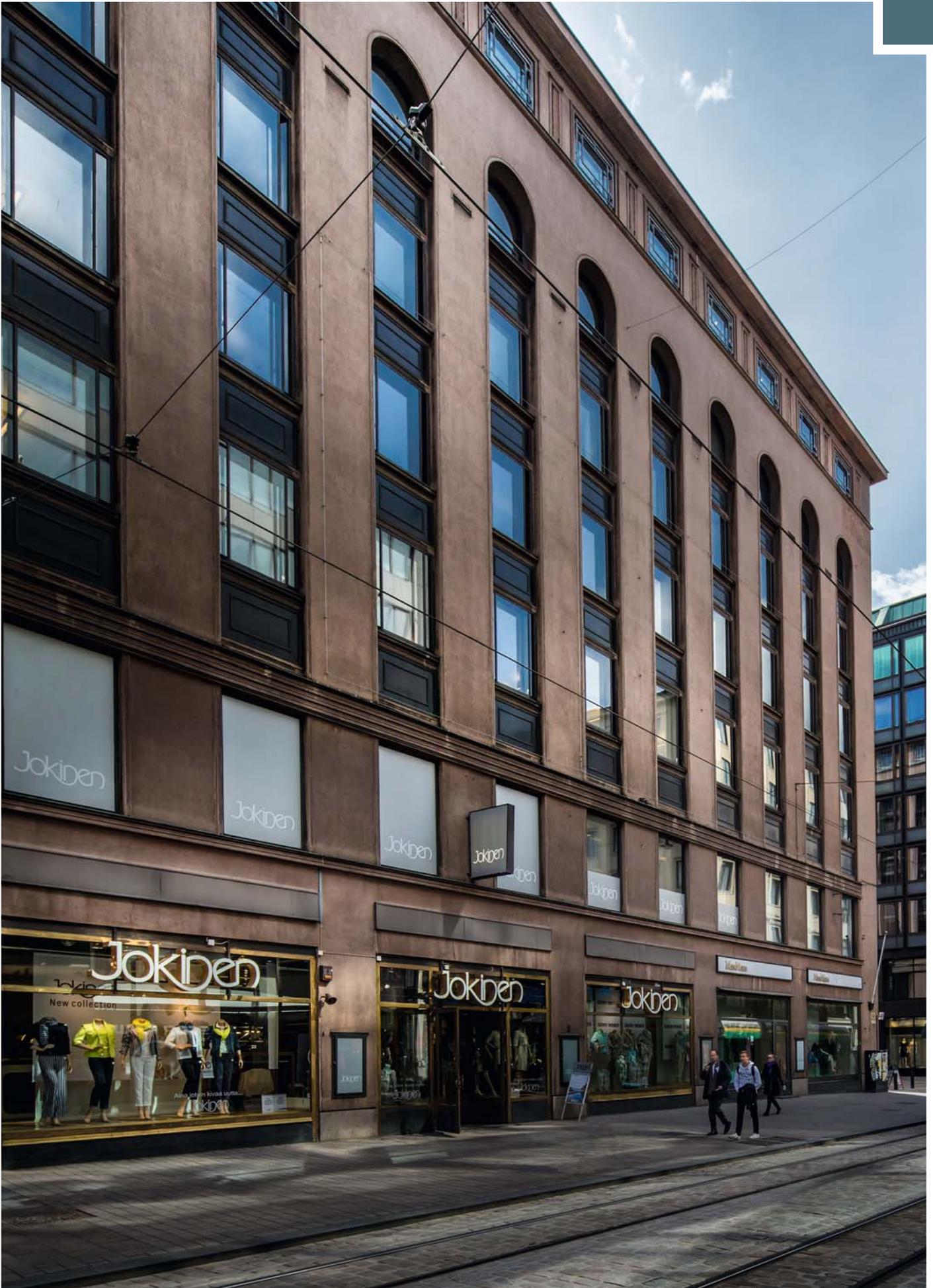
Anschaffungsnebenkosten Gesamt für den Beteiligungserwerb (in % des Kaufpreises der Beteiligung)/für den Immobilienerwerb (in % des Kaufpreises der Immobilie) ¹⁰⁾	davon Gebühren und Steuern	davon Sonstige	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungs- nebenkosten für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹¹⁾	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten (einschließlich Fremdwährungsbewertung) für den Beteiligungserwerb/für den Immobilienerwerb ¹²⁾ (Anteil am Fondsvermögen in %)	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	Währung
7.754.056,66 (= 759.917,84) (3,81)	0 (= 0)	7.754.057 (= 759.918)	776.692 (= 76.127)	2.322.180,01 (= 245.248,60) (0,01)	3,0	SEK (EUR)
-	-	-	-	-	-	SEK (EUR)
1.532.819,00 (= 160.832,01) (-)	0 (= 0)	1.532.819 (= 160.832)	155.816 (= 16.352)	549.911,66 (= 59.418,09) (0,00)	3,7	SEK (EUR)
22.899.670 (= 2.353.754) (= 4,0)	17.288.325 (= 1.776.989)	5.611.345 (= 576.765)	2.299.346 (= 244.045)	8.622.548,77 (= 915.170,01)	3,7	SEK (EUR)
259.072,00 (= 26.721,95) (259,07)	71.356 (= 7.383)	187.716 (= 19.339)	25.906 (= 2.672)	121.042,16 (= 13.015,05) (0,00)	3,7	SEK (EUR)
				2.332.070,49 (= 0,13)		EUR
				53.099.785,19 (= 2,89)		EUR

Hinweis

Die Rubriken Restnutzungsdauer, Marktübliche Miete und Verkehrswerte weisen im Immobilienverzeichnis beide Gutachtenwerte der externen Bewerter aus. Die Rubrik Verkehrswerte weist darüber hinaus auch den arithmetischen Mittelwert der beiden Gutachtenwerte aus. Weitere Informationen in diesem Jahresbericht finden Sie auf Seite 2 „Hinweise“ sowie im Anhang ab Seite 70.

Anmerkungen zum Immobilienverzeichnis:

- ¹⁾ Grundstücksart: **G** = Gewerbeobjekt, **W** = Wohnobjekt, **W/G** = gemischt genutztes Objekt, **(E)** = Erbbaugrundstück
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Nutzungsart: **B/P** = Büro und Praxen, **H** = Hotel, **L** = Lager, Hallen und Logistik, **Ha** = Einzelhandel und Gastronomie, **S** = Sonstiges, **W** = Wohnen, **Kfz** = offene Stellplätze, Tiefgaragenstellplätze und Parkhäuser, (Angaben in % sind auf die Erträge bezogen)
- ⁴⁾ Ausstattung: **F** = Fernwärme, **K** = Klimaanlage (Voll- bzw. Teilklimatisierung), **La** = Lastenaufzug, **Pa** = Personenaufzug, **R** = Rolltreppe
- ⁵⁾ Leerstand nach BVI-Methode (Projekte werden bis zwölf Monate nach Fertigstellung nicht berücksichtigt). Durchschnittlicher Leerstand im Geschäftsjahr/Geschäftshalbjahr, sofern eine ertragsbezogene Quote von 33 % erreicht oder überschritten wurde.
- ⁶⁾ Zum Schutz der Mieter erfolgt keine Angabe, sofern weniger als zwei Mieter/Objekt, oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
Die Mietverträge, die in den auf den Berichtszeitraum folgenden zwölf Monaten auslaufen, werden insgesamt in % der gesamten Vertragsmieten angegeben. Basis für die Gewichtung bei der durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Vertragsmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
Es handelt sich um die tatsächlichen Mieterträge im Geschäftsjahr/-halbjahr, bei neu angekauften Objekten um die vereinnahmten Mieten vom Kaufzeitpunkt an bis zum Ende des Geschäftsjahres/-halbjahres. Keine Angaben zu unbebauten Grundstücken und im Bau befindlichen Immobilien.
- ⁷⁾ Marktübliche Miete gemäß aktuellen Bewertergutachten, diese Mieten können von den gegenwärtigen tatsächlichen Mieten abweichen.
- ⁸⁾ Die Verkehrswertermittlung erfolgt zu verschiedenen Bewertungsstichtagen viermal innerhalb des Geschäftsjahres für jede einzelne Immobilie; Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihren aktivierten Baukosten (entspricht dem Verkehrswert des Projektes zum Stichtag) angegeben. Im Berichtszeitraum erworbene Objekte werden bis zu maximal drei Monate mit dem Kaufpreis exklusive Anschaffungsnebenkosten angegeben. Anteil am Fondsvermögen nur für direkt gehaltene Immobilien. Umrechnungskurs in EUR zum Berichtsstichtag.
- 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⁾ EUR-Angaben zu direkt gehaltenen Immobilien basieren auf den Umrechnungskursen zum Buchungstag; EUR-Angaben zu über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien basieren auf den Umrechnungskursen zum Berichtsstichtag.
- ¹²⁾ Zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschriebene Nebenkosten. Umrechnungskurs der Fremdwährungsbewertung zum Berichtsstichtag.
- ¹³⁾ Zukauf eines Erweiterungsgrundstücks am 15.12.2014
- ¹⁴⁾ Die am 06.08.2010 über die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest N0204 Block A Limited Partnership“ erworbene Immobilie wurde am 24.09.2010 als direkt gehaltene Immobilie in den Fonds übertragen. Die Immobilien-Gesellschaft „WestInvest N0204 Block A Limited Partnership“ wurde zum 21.01.2011 aufgelöst.
- ¹⁵⁾ Teilzukauf Ladeneinheiten im Objekt 14 Pier Walk, London SE10, Großbritannien am 13.02.2013.
- ¹⁶⁾ Jeweils ein Anteil wird von der Deka Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH gehalten.
- ¹⁷⁾ Angaben zu 100 %
- ¹⁸⁾ Fremdfinanzierung der Immobilie wurde vom Fonds aufgenommen und ist nicht Bestandteil des Gesellschaftsvermögens. Der Betrag ist in der „Summe Direktinvestments“ enthalten.
- ¹⁹⁾ An der Immobilien-Gesellschaft beteiligte Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Fonds ist.
- ²⁰⁾ Inkl. 30.000.000 EUR des Gesellschaftsobjektes „Mokotowska SQUARE“
- ²¹⁾ Der Kredit der Immobilie „1329 BG Almere Rondebeltweg 92“ in Höhe von 26.320.000 EUR wurde durch die Immobilie „70563 Stuttgart, Wankelstraße 1-5“ (Verkehrswert 34.555.000 EUR) besichert. Hieraus errechnet sich eine Loan-To-Value Ratio (LTV) in Höhe von 76,2.
- ²²⁾ Der Kredit der Immobilie „1990-083 Lissabon, Avenida Dom Joao II/Baltico Edificio“ in Höhe von 26.000.000 EUR wurde durch die Immobilie „70173 Stuttgart, Theodor-Heuss-Straße 5/Calwerstraße 16“ (Verkehrswert 49.295.000 EUR) besichert. Hieraus errechnet sich eine Loan-To-Value Ratio (LTV) in Höhe von 52,7.
- ²³⁾ Die Immobilie „20320 Turkum, Viilarinkatu“ wurde am 18.02.2016 aus der Immobilien-Gesellschaft „WestInvest Kiinteistö Oy“ „heraus verkauft (asset deal).“
- ²⁴⁾ Miteigentumsanteil von 9.100/10.000
- ²⁵⁾ Miteigentumsanteil 894.300/1.000.000



Helsinki, Kluuvikatu 3, „K3”

Verzeichnis der An- und Verkäufe zum 30. Juni 2016

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

I. Ankäufe¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

10785 Berlin Schellingstraße 1/Linkstraße 10/ Eichhornstraße 1	ODIN 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	–	F	Dez. 15
--	--	---	---	---------

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

Belgien

Schuman Six SCS Avenue Louise 523 1050 Brüssel	–	99,99%	–	Nov. 15
---	---	---------------	---	----------------

1040 Brüssel Rond-Point-Schuman 6	... ⁵⁾	–	F	Dez. 15
--------------------------------------	-------------------	---	---	---------

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Norwegen

WIIV Norway Holding AS Lysaker Torg 8 1366 Lysaker	M62 Holding AS, Oslo	100,0%	–	Sep. 15
---	-----------------------------	---------------	---	----------------

M62 Eiendom AS Lysaker Torg 8 1366 Lysaker	–	100,0%	–	Sep. 15
---	---	---------------	---	----------------

0270 Oslo Munkedamsveien 62 b, c, d	–	–	F	Sep. 15
--	---	---	---	---------

II. Verkäufe¹⁾

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Deutschland

85774 Unterföhring Betastraße 6+8	Immorente S.C.I., Évry	–	F	Okt. 15
--------------------------------------	------------------------	---	---	---------

Italien

20147 Mailand Via Primaticcio 155-159	Amundi Real Estate Italia SGR	–	F	Mai 16
--	-------------------------------	---	---	--------

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

Finnland

20320 Turku Viilarinkatu 5 ⁷⁾	... ⁸⁾	–	F	Feb. 16
---	-------------------	---	---	---------

Hinweis

Der Anteil der *Immobilientransaktionen*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über eng verbundene Unternehmen und Personen, konkret vollständig über die Deka Immobilien GmbH als Servicegesellschaft, ausgeführt wurden, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt rund 302 Mio. EUR im Berichtszeitraum.

Kauf-/Verkaufspreis der Immobilie ³⁾	Kauf-/Verkaufspreis der Beteiligung ³⁾	Nebenkosten der Beteiligungstransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Beteiligung) / der Immobilientransaktion (in % des Kauf-/Verkaufspreises der Immobilie) ⁴⁾	Voraussichtliche Abschreibungsdauer / der Anschaffungsnebenkosten in Jahren	Währung
85.734.332,45	–	6.383.400,12 (= 7,4)	10	EUR
–	14.900,00	–	–	EUR
51.373.087,09	–	3.315.625 (= 6,5)	10	EUR
–	45.000,00 (= 4.871,32)	699.551,52 (= 73.714,02) (1.554,56)	10	NOK (EUR)
–	–	–	–	NOK (EUR)
551.155.000,00 (= 58.097.836,23)	– (–)	8.567.938 (= 903.155) (= 1,6)	10	NOK (EUR)
– ⁶⁾	–	– ⁶⁾	–	EUR
–	63.500.000	1.275.000 (= 2,0)	–	EUR
– ⁸⁾	–	– ⁸⁾	–	EUR

Anmerkungen:

- ¹⁾ Übersicht der im Geschäftsjahr 2015/2016 in das Fondsvermögen übergegangenen bzw. aus dem Fondsvermögen abgegangenen Objekte.
- ²⁾ Entwicklungsstand: **B** = im Bau, **F** = fertiges Objekt, **R** = Bestandsentwicklung
- ³⁾ Kauf-/Verkaufspreis exklusive Nebenkosten. EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag. Immobilien im Zustand der Bebauung sind mit ihrer Projektschätzung angegeben.
- ⁴⁾ EUR-Angaben basieren auf Umrechnungskursen zum Stichtag „Übergang Nutzen/Lasten in das Fondsvermögen“ bzw. auf Umrechnungskursen zum Buchungstag.
- ⁵⁾ Mit dem Verkäufer wurde strenge Vertraulichkeit im Außenverhältnis vereinbart.
- ⁶⁾ Mit dem Käufer wurde Stillschweigen bezüglich des Verkaufspreises vereinbart.
- ⁷⁾ Verkauf der Immobilie (asset deal). Die ehemals objekthaltende Gesellschaft „WestInvest Kiinteistö Oy“ befindet sich noch im Bestand.
- ⁸⁾ Über den Käufer sowie den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016

Teil II: Bestand der Liquiditätsanlagen

	Käufe nominal EUR	Verkäufe nominal EUR	Bestand nominal EUR	Kurswert EUR (Kurs per 29.06.2016)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				113.224.275,27*	6,16
II. Wertpapiere					
Börsengehandelte Wertpapiere					
Verzinsliche Wertpapiere					
0,0000% Bremer LB Kreditanst.Old. FLR-Öff.-Pfe.S102 13/16 (DE000BRL3025)	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0140% Dt.Hypothekenb. FLR-MTN-HPF S.403 v. 13(15) (DE000DHY4036)	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,0000% Freie Hansestadt Bremen, FLR LandSchatz.A.194 (DE000A11QJX1)	9.100.000,00	9.100.000,00	0,00	0,00	0,00
0,2778% Bremer LB Kreditanst. Old. FLR-Hyp_Pfandbr.Ser23 (DE000BRL0237)	30.000.000,00	30.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,2543% Bremer LB Kreditanst. Old. FLR-Öff.Pfandbr.S95 12/16 (DE000BRL2951)	10.000.000,00	10.000.000,00	0,00	0,00	0,00
0,6250% Norddt. Landesbank-GZ- MTN-Inh.Schv.v.15(18) (DE000NLB8G16)	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	20.199.400,00	1,10
0,3750% Landesbank Bad.-Württemb. Inh-Schv.v.2016(2019) (XS1353559003)	50.000.000,00	0,00	50.000.000,00	50.360.250,00	2,74
0,3700% Dt. Hypothekenb. EO-MTN-IHS 08.02.2019 (DE000DHY4606)	30.000.000,00	0,00	30.000.000,00	29.970.000,00	1,63
0,1350% Norddt. Landesbank-GZ-FLR-Inh.Schv.Ser.2012v.15(18) (DE000NLB8JY1)	35.000.000,00	0,00	35.000.000,00	34.912.150,00	1,90
0,3390% Landesbank Saar FLR -Anl.602 v.2016(2018) (DE000SLB6027)	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	2.005.450,00	0,11
Wertpapiere gesamt	202.100.000,00	65.100.000,00	137.000.000,00	137.447.250,00	7,48
davon Wertpapiere, die nicht als Sicherheit für geldpolitische Operationen im Eurosystem von der EZB oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind:				0,00	0,00

* Kurswert per 30.06.2016

Hinweis

Der Anteil der Transaktionen in *Wertpapieren*, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 13 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 24,1 Mio. EUR.

Der Anteil der Derivate-Transaktionen, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die eng verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 100 %. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 956,9 Mio. EUR.

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

Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			<u>14.932.849,25</u>	<u>0,81</u>
	(davon in Fremdwährung:	1.390.321,15)			
	davon Betriebskostenvorlagen		12.783.122,09		
	davon Mietforderungen		1.877.275,58		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			<u>192.852.630,13</u>	<u>10,50</u>
3.	Zinsansprüche			<u>220.413,02</u>	<u>0,01</u>
	(davon in Fremdwährung:	0,00)			
4.	Andere			<u>14.185.494,71</u>	<u>0,77</u>
	(davon in Fremdwährung:	618.913,82)			
	davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
	davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften:				
Geschlossene Positionen					
		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert Kauf EUR	Ergebnis EUR	
NOK	10,00 Mio.	1.043.612,57	1.038.569,15	5.043,42	
PLN	17,70 Mio.	4.140.350,88	4.110.238,05	30.112,83	
Offene Positionen					
		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
GBP	125,27 Mio.	159.481.647,29	149.376.249,63	10.105.397,66	
PLN	15,30 Mio.	3.565.358,66	3.441.767,50	123.591,16	
SEK	1.105,70 Mio.	118.281.773,72	117.439.450,13	842.323,59	
II. Verbindlichkeiten aus					
1.	Krediten			<u>407.621.666,78</u>	<u>22,18</u>
	(davon in Fremdwährung:	145.601.666,78)			
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben			<u>5.453.864,21</u>	<u>0,30</u>
	(davon in Fremdwährung:	59.278,79)			
3.	Grundstücksbewirtschaftung			<u>26.049.731,90</u>	<u>1,42</u>
	(davon in Fremdwährung:	4.742.255,79)			
4.	anderen Gründen			<u>6.728.636,92</u>	<u>0,36</u>
	(davon in Fremdwährung:	1.290.841,11)			
	davon aus Anteilumsatz		0,00		
	davon aus Sicherungsgeschäften:				
Offene Positionen					
		Kurswert Verkauf EUR	Kurswert¹⁾ Stichtag EUR	Vorläufiges Ergebnis EUR	
NOK	290,90 Mio.	30.359.617,76	31.064.788,54	-705.170,78	
III. Rückstellungen					
				<u>23.172.238,37</u>	<u>1,26</u>
	(davon in Fremdwährung:	2.936.581,06)			
Fondsvermögen (EUR)				1.837.797.307,05	100,00

¹⁾ Kurse vom 30.06.2016

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

Erläuterungen zu Teil III der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2016

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

		Verkauf (Kurswert) EUR	Kauf (Kurswert) EUR
GBP	209,44 Mio.	273.302.465,33	277.609.950,23
PLN	23,70 Mio.	5.593.826,64	5.640.842,56
SEK	1.595,80 Mio.	171.045.546,47	169.969.736,63

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2016

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Zinsen aus inländischen Wertpapieren			266.641,16	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			6.343,43	
3. Sonstige Erträge			10.138.256,04	
4. Erträge aus Immobilien			84.463.070,39	
(davon in Fremdwährung:	18.150.296,92)			
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			5.363.273,04	
(davon in Fremdwährung:	3.350.127,55)			
Summe der Erträge				100.237.584,06
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			17.639.405,92	
a) davon Betriebskosten		2.996.355,55		
(davon in Fremdwährung:	56.716,01)			
b) davon Instandhaltungskosten		7.746.059,09		
(davon in Fremdwährung:	55.015,20)			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		2.895.700,34		
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
d) davon sonstige Kosten		4.001.290,94		
(davon in Fremdwährung:	251.515,91)			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			318.494,48	
(davon in Fremdwährung:	318.494,48)			
3. Ausländische Steuern			6.214.773,85	
(davon in Fremdwährung:	1.671.207,10)			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			7.767.828,01	
(davon in Fremdwährung:	4.085.171,68)			
5. Verwaltungsvergütung			8.131.362,92	
6. Verwahrstellenvergütung			918.898,65	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			152.041,21	
8. Sonstige Aufwendungen			499.845,11	
davon Kosten der externen Bewerter		445.735,05		
Summe der Aufwendungen				41.642.650,15
III. Ordentlicher Nettoertrag				58.594.933,91
IV. Veräußerungsgeschäfte				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			11.534.832,95	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Liquiditätsanlagen			31.130,00	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
c) aus Devisentermingeschäften			6.826.920,59	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				18.392.883,54
2. Realisierte Verluste				
a) aus Liquiditätsanlagen			-153.925,00	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
b) aus Devisentermingeschäften			-10.105.611,57	
(davon in Fremdwährung:	0,00)			
Zwischensumme				-10.259.536,57
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften				8.133.346,97
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				7.099.974,92

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

	EUR	EUR	EUR	EUR
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				73.828.255,80
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne				
1.1 aus Immobilien			2.539.624,88	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 521.664,93)		16.820.220,76		
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		-10.823.452,98		
c) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: 0,00)		-3.457.142,90		
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			9.962.454,36	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: 2.678.203,54)		12.046.928,28		
b) aus Zuführung von Rückstellungen für Capital Gains Tax (davon in Fremdwährung: -1.750.676,64)		-2.084.473,92		
1.3 aus Liquiditätsanlagen			506.647,00	
a) aus Kurswertveränderungen (davon in Fremdwährung: 0,00)		432.295,50		
b) aus Veräußerungsgeschäften aus den Vorjahren		74.351,50		
Zwischensumme				13.008.726,24
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste				
2.1 aus Immobilien			-1.678.903,00	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -196.820,78)		-1.678.903,00		
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			-13.685.238,86	
a) aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte (davon in Fremdwährung: -4.208.072,66)		-13.685.238,86		
2.3 aus Liquiditätsanlagen			-130.850,00	
a) aus Kurswertveränderungen (davon in Fremdwährung: 0,00)		-130.850,00		
Zwischensumme				-15.494.991,86
3. Währungskursveränderung				133.875,72
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-2.352.389,90
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres				71.475.865,90

Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2016

	Insgesamt (EUR)	Je Anteil (EUR)
I. Für die Ausschüttung verfügbar	129.981.911,61	3,40
1. Vortrag aus dem Vorjahr	56.153.655,81	1,47
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	73.828.255,80	1,93
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	71.533.512,57	1,87
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	800.000,00	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	70.733.512,57	1,85
III. Gesamtausschüttung¹⁾	58.448.399,04	1,53

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

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die *Zinsen aus Wertpapieren und Liquiditätsanlagen* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 0,2 Mio. EUR auf 0,3 Mio. EUR.

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

Die *Erträge aus Immobilien* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 81,1 Mio. EUR auf 84,5 Mio. EUR.

Bei der Position *Erträge aus Immobilien-Gesellschaften* handelt es sich um Ausschüttungen der Immobilien-Gesellschaften: Paleizenstraat SCS, WestInvest Bylingen Fastighets KB und Göteborg Hotel Nils Ericsonsplatsen AB.

Die *Bewirtschaftungskosten* sind im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr von 15,4 Mio. EUR auf 17,6 Mio. EUR gestiegen. Sie enthalten nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 3,0 Mio. EUR, Instandhaltungskosten in Höhe von 7,7 Mio. EUR sowie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 2,9 Mio. EUR gem. § 11 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen. In den sonstigen Kosten sind unter anderem Maklergebühren und Marketingkosten in Höhe von 0,2 Mio. EUR, Verwalterhonorare sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1,1 Mio. EUR und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR, Aufwendungen aus Vorjahren in Höhe von 0,1 Mio. EUR und Aufwendungen aus Vorsteuern in Höhe von 0,2 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 Position *Ausländische Steuern* enthält Ertragsteuern auf die im Ausland erzielten Einkünfte. Die anlässlich eines Verkaufs von Vermögensgegenständen gezahlten Gewinnsteuern fließen nicht mit in diese Position ein. Diese Steuern werden bei der Berechnung der realisierten Gewinne als Abzugsposten berücksichtigt.

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

Die Kosten für die *Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung* erhöhten sich gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr von 8,2 Mio. EUR auf 9,1 Mio. EUR.

Die *Prüfungs- und Veröffentlichungskosten* beinhalten hauptsächlich die Kosten der Prüfungsgesellschaft in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Die *Sonstigen Aufwendungen* enthalten hauptsächlich Aufwendungen für die Kosten für die externen Bewerter in Höhe von 0,4 Mio. EUR.

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

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

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

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

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

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

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

Bei „*Währungskursveränderungen*“ ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und zum Kurs am Ende der Berichtsperiode anzugeben. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt sowie Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht realisiert wurden. Das realisierte Ergebnis aus Devisentermingeschäften in Höhe von -3,3 Mio. EUR ist in der Position „Realisierte Gewinne“ in Höhe von 6,8 Mio. EUR und der Position „Realisierte Verluste“ in Höhe von -10,1 Mio. EUR enthalten.

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

Es findet eine Endausschüttung in Höhe von 58,4 Mio. EUR statt. Diese beinhaltet als Basis das *realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres* in Höhe von 73,8 Mio. EUR. Hinzu kommt der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 56,2 Mio. EUR. Davon abgezogen wird der Einbehalt gemäß § 252 KAGB in Höhe von 0,8 Mio. EUR und der Vortrag auf neue Rechnung in Höhe von 70,7 Mio. EUR. Das entspricht einer Gesamtausschüttung von 1,53 EUR pro Anteil bei einem Anteilumlauf von 38.201.568 Anteilen.

Düsseldorf, im September 2016
WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH
Geschäftsführung:

Ulrich Bäcker

Burkhard Dallosch

Torsten Knapmeyer

Mark Wolter

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 30.06.2016 in EUR: **303.721.190**

Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte: **0,00**

Einzigster Vertragspartner ist die DekaBank Deutsche Girozentrale,
Mainzer Landstr. 16, 60325 Frankfurt am Main

Gesamtbetrag der i.Z.m. Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: **EUR 0,00**

Es wurden keine Sicherheiten gewährt.

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt. Es sind demnach keine weiteren Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu berichten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige Angaben

Anteilwert **EUR 48,10**
Umlaufende Anteile **Stück 38.201.568**

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

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Immobilien-Sondervermögens mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien (im Folgenden „Sondervermögen“) erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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

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

2. Ankaufsbewertungen

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

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

3. Regelbewertungen und außerplanmäßige Bewertungen

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

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 Nr. 1 bis 6 KAGB wird innerhalb eines Zeitraums, der in den Anlagebedingungen des Sondervermögens festgelegt ist, ermittelt. Dies gilt auch für Vermögensgegenstände nach § 231 Abs. 1 bis 5 KAGB, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung

Bei im Bau befindlichen Liegenschaften ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln.

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, zu Buchwerten angesetzt.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung 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 ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren.

Die Ausführungen im vorangehenden Abschnitt gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene/in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

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

Investmentanteile

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

Geldmarktinstrumente

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

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.

4. *Wertpapier-Darlehen*

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

5. *Wertpapier-Pensionsgeschäfte*

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

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

6. *Forderungen*

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

7. *Anschaffungsnebenkosten*

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

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

8. *Verbindlichkeiten*

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. *Rückstellungen*

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

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

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

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

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

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

10. *Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten*

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

11. *Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung*

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

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

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.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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 zu dem aktuellen Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

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

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

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: **0,54**

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 Aufwandserstattungen.

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

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts: **0,17**

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

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

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen¹⁾:

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

Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände)²⁾: **EUR 13.155.315,93**

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben zur Mitarbeitervergütung (Alle Angaben beziehen sich auf das Kalenderjahr 2015)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH gezahlten Mitarbeitervergütung³⁾	EUR	2.034.646,68
davon feste Vergütung	EUR	1.607.861,68
davon variable Vergütung	EUR	426.785,00
Zahl der Mitarbeiter der KVG		19
<hr/>		
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH gezahlten Vergütung an Risktaker	EUR	275.402,00
davon Geschäftsleiter	EUR	275.402,00
davon andere Risktaker	EUR	0,00

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 Deko-Gruppe verbindliche Vergütungsrichtlinie, die gruppenweite Standards für die Ausgestaltung der Vergütungssysteme definiert. Sie enthält die Grundsätze zur Vergütung, z. B. bei der Bemessung von variabler Vergütung, und die maßgeblichen Vergütungsparameter.

Das Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird mindestens einmal jährlich durch einen unabhängigen Vergütungsausschuss, das „Managementkomitee Vergütung“ (MKV), 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 monetäre und nicht-monetäre Nebenleistungen.

Für die Gesamtzielvergütung sind Richtwerte definiert. Die Richtwerte variieren in Abhängigkeit von der Vergütungshöhe. Damit verbunden gilt für alle Mitarbeiter der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH eine Obergrenze für die maximal mögliche variable Vergütung in Höhe von 200 % der fixen Vergütung.

Weitere sonstige Zuwendungen im Sinne von Vergütung, wie z. B. Anlageerfolgsprämien, werden bei der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nicht gewährt.

Bemessung des Bonuspools

Das für die variable Vergütung zur Verfügung stehende maximale finanzielle Gesamtvolumen („Bonuspool“) leitet sich – unter Berücksichtigung der finanziellen Lage der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH – aus dem vom Konzernvorstand der DekoBank Deutsche Girozentrale nach Maßgabe von § 45 Abs. 2 Nr. 5a KWG festgelegten Bonuspool der Deko-Gruppe ab.

Soweit nach den regulatorischen Anforderungen geboten, wird der Bonuspool für die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH nach pflichtgemäßem Ermessen angemessen reduziert oder gestrichen. In diesem Fall werden auch die dem Mitarbeiter für das betreffende Geschäftsjahr in Aussicht gestellten variablen Vergütungselemente anteilig reduziert oder gestrichen.

Bei der Bemessung der variablen Vergütung sind grundsätzlich der individuelle Erfolgsbeitrag des Mitarbeiters, der Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit, in der der Mitarbeiter tätig ist, der Erfolgsbeitrag der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH bzw. die Wertentwicklung der von dieser verwalteten Investmentvermögen sowie der Gesamterfolg der Deko-Gruppe zu berücksichtigen. Zur Bemessung des individuellen Erfolgsbeitrags des Mitarbeiters werden sowohl quantitative (finanzielle) als auch qualitative (nicht-finanzielle) Kriterien verwendet, wie z. B. Qualifikationen, Kundenzufriedenheit und Beachtung der Richtlinien der Deko-Gruppe. Negative Erfolgsbeiträge müssen die Höhe der variablen Vergütung verringern. Die Erfolgsbeiträge können anhand der Erfüllung von Zielvorgaben oder Zielvereinbarungen ermittelt werden.

Für die Ermittlung der Erfolgsbeiträge werden insbesondere solche Parameter verwendet, die auf den nachhaltigen Erfolg ausgerichtet sind. Dabei werden insbesondere eingegangene Risiken, deren Laufzeiten sowie Kapital- und Liquiditätskosten berücksichtigt. Die Gestaltung der Erfolgsbeiträge wird auf die Erreichung der in den Strategien niedergelegten Ziele der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH ausgerichtet, um negative Anreize für die Mitarbeiter zur Eingehung unverhältnismäßig hoher Risikopositionen zu vermeiden.

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

Variable Vergütung bei risikorelevanten Mitarbeitern

Für die variable Vergütung von der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaften, Mitarbeitern, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, sowie bestimmten weiteren Mitarbeitern (zusammen als „risikorelevante Mitarbeiter“) gelten folgende Regelungen:

- Die variable Vergütung der risikorelevanten Mitarbeiter ist grundsätzlich erfolgsabhängig, d.h. ihre Höhe wird nach Maßgabe von individuellen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters sowie den Erfolgsbeiträgen des Geschäftsbereichs und der Deko-Gruppe ermittelt.
- Für Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaften wird zwingend ein Anteil von 60 % der variablen Vergütung über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren aufgeschoben. Bei risikorelevanten Mitarbeitern unterhalb der Geschäftsführer-Ebene in den Kapitalverwaltungsgesellschaften beträgt der aufgeschobene Anteil 40 % der variablen Vergütung.
- Jeweils 50 % der sofort zahlbaren und der aufgeschobenen Vergütung werden in Form von Instrumenten gewährt, deren Wertentwicklung von der nachhaltigen Wertentwicklung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Unternehmenswertentwicklung der Deko-Gruppe abhängt. Diese nachhaltigen Instrumente unterliegen nach Eintritt der Unverfallbarkeit noch einer weiteren Sperrfrist von einem Jahr.
- Der aufgeschobene Anteil der Vergütung ist während der Wartezeit risikoabhängig, d.h. er kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der von dieser verwalteten Investmentvermögen oder der Deko-Gruppe gekürzt werden oder gänzlich entfallen. Jeweils am Ende eines Jahres der Wartezeit wird der aufgeschobene Vergütungsanteil anteilig unverfallbar. Der unverfallbar gewordene Baranteil wird zum jeweiligen Zahlungstermin ausgezahlt, die unverfallbar gewordenen nachhaltigen Instrumente werden erst nach Ablauf der Sperrfrist ausgezahlt.
- Risikorelevante Mitarbeiter, deren variable Vergütung für das jeweilige Geschäftsjahr einen Schwellenwert von 75 TEUR (in Luxemburg: 100 TEUR) nicht überschreitet, erhalten die variable Vergütung vollständig in Form einer Barleistung ausgezahlt.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Überprüfung der Angemessenheit des Vergütungssystems

Die Überprüfung des Vergütungssystems gemäß der geltenden regulatorischen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2015 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 Kapitalverwaltungsgesellschaften eingehalten wurden und das Vergütungssystem angemessen ausgestaltet war.

Wesentliche Änderungen an dem Vergütungssystem oder der Vergütungspolitik der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht vorgenommen. Zudem konnten keine Unregelmäßigkeiten festgestellt werden.

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

Für das Publikums-Sondervermögen WestInvest ImmoValue sind im Abschnitt „Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben“ die während des abgelaufenen Geschäftsjahres eingetretenen wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen benannt.

Zusätzliche Informationen:

a) prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten:

0 %

Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets“-Regeln, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für Rücknahmeaussetzungen eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht. Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist hier aktuell „0 %“ auszuweisen.

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

siehe ab dieser Seite und folgend

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

siehe ab Folgeseite 76

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

1,4

g) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß

2,0

h) tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode

1,2

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 Großabrufsrissen und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).
- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze mindestens jährlich und bei Bedarf und aktualisiert diese entsprechend.

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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

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 4.1.1 „Risiken einer Fondsanlage“ sowie 4.1.3 „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 01. April 2003 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

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

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

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

Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung bestimmt.

Sie eignen sich besonders für Anleger mit geringer bis mittlerer Wertpapiererfahrung und Risikobereitschaft. Der Anleger sollte einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont haben.

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

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

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

Risikohinweise für das Sondervermögen

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

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

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Verkaufsprospekts 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 auch ausführlich im Verkaufsprospekt des WestInvest ImmoValue im Kapitel 4 „Risikohinweise für das Sondervermögen“ im Einzelnen erläutert.

Weitere zum Verständnis des Berichts erforderliche Angaben

Wesentliche Neuerungen waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Der aktuelle Verkaufsprospekt „Juli 2014“ ist gültig seit dem 01. Juli 2014 und als Download verfügbar unter www.deka.de. Des Weiteren können die Verkaufsprospekte in gedruckter Form bestellt werden.

Ab voraussichtlich Oktober 2016 wird es einen aktualisierten Verkaufsprospekt mit dieser Bezeichnung geben. Hintergrund ist: Die Anpassungen erfolgen zur Umsetzung der am 18. März 2016 in Kraft getretenen Änderung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) durch das sogenannte OGAW-V-Umsetzungsgesetz. Die wesentlichen Änderungen beinhalten Anpassungen an die Anforderungen des KAGB in der seit dem 18. März 2016 geltenden Fassung, welche insbesondere die Aufhebung der Möglichkeit der Verwahrstelle zur Haftungsbefreiung im Falle der Unterverwahrung von Vermögensgegenständen, die Kraftlosigkeit von Inhaber- und Gewinnanteilscheinen (effektiven Stücken) mit Ablauf des 31.12.2016 und die Möglichkeit der Übertragung eines Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf eine andere (aufnehmende) Kapitalverwaltungsgesellschaft betreffen, sowie redaktionelle Anpassungen. Die Umsetzungsfrist läuft für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des OGAW-V-UmsG bereits aufgelegte Sondervermögen bis 31. März 2017.

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

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

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

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

Vermerk des Abschlussprüfers

An die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf

Die WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens WestInvest ImmoValue für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 26. September 2016

**KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Schobel
Wirtschaftsprüfer

Sträßer
Wirtschaftsprüfer



Warschau, „Mokotowska SQUARE“

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber¹⁾

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 in Höhe von 1,53 EUR je Anteil erfolgt am 11. Oktober 2016.

ALLGEMEINE BESTEUERUNGSSYSTEMATIK

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig²⁾ sind. Dem ausländischen Anleger³⁾ empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.⁴⁾

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilien-Kapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung).

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

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen KVG⁵⁾, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/ Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 01. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 01. Januar 2009 eingegangen wurden.

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

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 01. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die KVG veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungsgläglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig⁶⁾. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfol-

gend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz⁷⁾ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 01. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 01. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)

Vor dem 01. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei.⁸⁾ Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbsteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilien-Personengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei⁹⁾, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktien-gewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Die KVG veröffentlicht den Aktiengewinn (seit 01. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils. Die nachträgliche Veröffentlichung des Aktiengewinns für Körperschaften für den Zeitraum 01. März 2013 bis 30. Juni 2013 erfolgte auf www.westinvest.de und im Bundesanzeiger.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Sondervermögens.

STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

KIRCHENSTEUER

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

AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die KVG kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die KVG ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

GESONDERTE FESTSTELLUNG, AUSSENPRÜFUNG

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die KVG beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

ZWISCHENGEWINNBESTEUERUNG

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich

Ertragsteuerliche Behandlung der Ertragsausschüttung für das Geschäftsjahr 2015/2016 (per 30.06.2016 am 11.10.2016)

	Privatvermögen pro Anteil EUR	Betriebsvermögen EStG pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG pro Anteil EUR
Ausschüttung je Anteil	1,5300	1,5300	1,5300
zuzüglich gezahlte ausländische Steuern	0,1442	0,1442	0,1442
abzüglich erstattete ausländische Steuern	0,0047	0,0047	0,0047
Betrag der Ausschüttung je Anteil	1,6695	1,6695	1,6695
abzüglich nicht steuerbare Kapitalrückzahlungen/Substanzausschüttungen	0,6147	0,6147	0,6147
abzüglich ausgeschüttete ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0262	0,0262	0,0262
zuzüglich ausschüttungsgleiche Erträge	0,0000	0,0000	0,0000
Investmentsteuerliches Ergebnis (ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge)	1,0285	1,0285	1,0285
abzüglich steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge:			
– DBA steuerfreie ausländische Einkünfte ¹⁾	0,6508	0,6508	0,6508
– Steuerfreier Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Erträge bzw. steuerfreie Erträge i.S.d. § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000
– Steuerfreie Veräußerungsgewinne im Privatvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
Summe steuerfreie ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	0,6508	0,6508	0,6508
Steuerpflichtige ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge	0,3777	0,3777	0,3777
zuzüglich steuerfreier, aber kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der dem Teileinkünfteverfahren i.S.d. § 3 Nr. 40 EStG unterliegenden Erträge bzw. steuerfreier, aber kapitalertragsteuerpflichtiger Erträge i.S.d. § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000
zuzüglich in verwendeten Verlustvorträgen berücksichtigte 10 % Werbungskostenkürzung im Betriebsvermögen aus früheren Jahren	0,0000	0,0000	0,0000
abzüglich steuerpflichtige, aber nicht kapitalertragsteuerpflichtige Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen	0,0000	0,0000	0,0000
Bemessungsgrundlage für die 25%ige Kapitalertragsteuer (KESt)²⁾	0,3777	0,3777	0,3777

¹⁾ Der aus Drittländern zufließende, auf Grund der jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen (Freistellungsmethode) im Inland nicht nochmals zu versteuernde Ertrag unterliegt bei natürlichen Personen, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, dem Progressionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf diese Einkünfte des jeweiligen betrieblichen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Die für dieses Geschäftsjahr dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte betragen EUR 0,0000 pro Anteil.

²⁾ Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

TRANSPARENTE, SEMITRANSPARENTE UND INTRANSPARENTE BESTEUERUNG

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“)) gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG¹⁰ fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in

§ 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden.¹¹ Hat der Fonds Anteile an anderen Investmentvermögen erworben,¹² so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt und (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die KVG ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem Investmentgesetz zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentvermögen erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt.¹³ Der EuGH hat allerdings mit Urteil vom 09. Oktober 2014 in der Rs. 326/12 entschieden, dass diese Pauschalbesteuerung europarechtswidrig ist. Im Rahmen einer europarechtskonformen Auslegung sollte danach der Nachweis über die tatsächliche Höhe der Einkünfte durch den Anleger geführt werden können. Die KVG ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften.¹⁴

EU-ZINSRICHTLINIE / ZINSINFORMATIONSVORORDNUNG

Am 10. November 2015 hat der Rat der Europäischen Union die Richtlinie zur Abschaffung der EU-Zinsrichtlinie (Richtlinie 2003/48/EG) erlassen. Mit Ausnahme von Österreich ist die EU-Zinsrichtlinie daher seit dem 01. Januar 2016 aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt allerdings vorbehaltlich der Fortgeltung bestimmter administrativer Verpflichtungen, wie z. B. das Berichten und Austauschen von Informationen in Bezug auf sowie der Einbehalt von Quellensteuern von Zahlungen vor dem 01. Januar 2016. In Österreich erfolgt die Aufhebung spätestens zum 01. Januar 2017. Unter gewissen Voraussetzungen kann die Aufhebung auch bereits zum 01. Oktober 2016 erfolgen. Übergangsbestimmungen im Fall von sich überschneidenden

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Geltungsbereichen verhindern eine parallele Anwendung. Im Ergebnis bedeutet dies, dass spätestens ab 2018 innerhalb der EU volle Steuertransparenz gegeben sein wird und die EU-Quellensteuer ab diesem Zeitpunkt obsolet wird.

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

Grundzüge des automatischen steuerlichen Informationsaustausches (Common Reporting Standard, CRS)

Am 21. Juli 2014 hat die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) einen globalen Standard für den automatischen Austausch von Kontodaten in Steuerangelegenheiten vorgelegt. Der vorgelegte Standard sieht einen automatisierten, internationalen Datenaustausch zwischen den nationalen Finanzbehörden vor und besteht aus einem Musterabkommen, dem sog. Common Reporting Standard („CRS“) Due Diligence Prozess sowie einer Musterkommentierung. Der CRS definiert meldepflichtige Finanzinstitute, Konten und Informationen. Ende Oktober 2014 haben 51 Staaten das Musterabkommen unterzeichnet, um Informationen automatisiert auszutauschen. Zwischenzeitlich haben sich mehr als 90 Staaten und Gebiete darauf verständigt, durch gegenseitigen Informationsaustausch über Finanzkonten eine effektive Besteuerung sicherzustellen. CRS beginnt grundsätzlich erstmalig mit dem Meldezeitraum 2016, einige CRS-Teilnehmerstaaten beginnen jedoch erst mit dem Meldejahr 2017. Deutschland hat sich verpflichtet, die Informationen über Finanzkonten aus dem Jahr 2016 erstmalig im September 2017 mit den OECD-Partnerstaaten auszutauschen.

Seit 01. Januar 2016 müssen deutsche Finanzinstitute sämtliche Kontoinhaber kennzeichnen, bei denen eine ausländische Steuerpflicht vorliegt. Deren Depots und Erträge sind an die deutschen Finanzbehörden (Bundeszentralamt für Steuern BZSt) zu melden. Dieses leitet die Daten an die betreffenden Teilnehmerstaaten weiter. Vorgesehen sind nur Melde- jedoch keinerlei Steuerabzugsverpflichtungen. Die Regelungen der Abgeltungsteuer bleiben durch den steuerlichen Informationsaustausch unberührt.

GRUNDERWERBSTEUER

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

RECHTLICHES UND STEUERLICHES RISIKO

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt. Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Investmentsteuerreform

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Reform der Investmentbesteuerung, das sog. Investmentsteuerreformgesetz (InvStG), wurde vom Bundestag verabschiedet. Nachdem auch der Bundesrat dem Gesetz zugestimmt hat, wurde das InvStG am 26. Juli 2016 im Bundesgesetzblatt verkündet. Das InvStG sieht grundsätzlich vor, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden sollen. Insbesondere sollen auf Ebene des Anlegers Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen grundsätzlich steuerpflichtig sein.

Die Teilfreistellungen sollen ein Ausgleich für die Vorbelastung auf der Fondsebene sein, so dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Fonds erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Zum 31. Dezember 2017 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-)Geschäftsjahr als beendet gelten. Hierdurch können ausschüttungsgleiche Erträge zum 31. Dezember 2017 als zugeflossen gelten. Zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert, und am 01. Januar 2018 als wieder angeschafft gelten. Ein Gewinn im Sinne des Gesetzesentwurfes aus dem fiktiven Verkauf der Anteile soll jedoch erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile bei den Anlegern als zugeflossen gelten.

BESCHRÄNKTE STEUERPFlicht IN ÖSTERREICH

Durch das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) besteht in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für Gewinne, die ein nicht in Österreich ansässiger Anleger aus österreichischen Immobilien des Fonds erzielt. Besteuert werden grundsätzlich die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 %) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 % (25 % bis 31. Dezember 2015). Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,- EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist grundsätzlich das Finanzamt Wien 1/23 zuständig.

Die auf einen Anteil entfallenden steuerpflichtigen österreichischen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) eines in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anlegers betragen 0,1759 EUR. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren. Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteiles unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Hinweis:

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

- ¹⁾ Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der steuerlichen Angaben nicht überprüft.
- ²⁾ Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.
- ³⁾ Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.
- ⁴⁾ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 01. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.
- ⁵⁾ Kapitalverwaltungsgesellschaft
- ⁶⁾ Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.
- ⁷⁾ 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
- ⁸⁾ 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.
- ⁹⁾ 5 % des steuerfreien Veräußerungsgewinns gelten bei Körperschaften als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und sind somit steuerpflichtig.
- ¹⁰⁾ § 22 Abs. 2 InvStG.
- ¹¹⁾ § 5 Abs. 1 InvStG.
- ¹²⁾ § 10 InvStG.
- ¹³⁾ § 6 InvStG.
- ¹⁴⁾ § 18 bzw. § 19 InvStG.

Besteuerungsgrundlagen

§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG

für die Endausschüttung per 11. Oktober 2016

Steuerliche Behandlung			
WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	WestInvest ImmoValue		
ISIN	DE0009801431		
WKN	980143		
Tag des Ausschüttungsbeschlusses	26. September 2016		
Besteuerungsgrundlagen für den Zeitraum (Fondsgeschäftsjahr)	01. Juli 2015 bis 30. Juni 2016		
Tag der Ausschüttung (Endausschüttung)	11. Oktober 2016		
	Privat- vermögen ¹⁾ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen ESTG ²⁾ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG ³⁾ pro Anteil EUR
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:			
a) Betrag der Ausschüttung⁴⁾	1,6695	1,6695	1,6695
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer	1,5300	1,5300	1,5300
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0262	0,0262	0,0262
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge ⁵⁾	0,6147	0,6147	0,6147
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	1,0285	1,0285	1,0285
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)	0,0000	0,0000	0,0000
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene			
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁶⁾	-	0,0000	0,0000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000	-	-
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	-	-
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁶⁾	-	0,0000	-
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁷⁾	-	0,1136	0,1136
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,6508	0,6508	0,6508
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,6508	0,6508	-
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁸⁾	0,0185	0,0185	0,0185
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸⁾	-	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechnen ⁸⁾	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁸⁾	-	0,0000	0,0000
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,1162	0,1162	0,1162
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,2615	0,2615	0,2615
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000

Fortsetzung der Tabelle siehe Folgeseite.

Steuerliche Behandlung

	Privat- vermögen ¹⁾ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen ESTG ²⁾ pro Anteil EUR	Betriebsvermögen KStG ³⁾ pro Anteil EUR
e) (weggefallen)	-	-	-
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁹⁾	0,0036	0,0036	0,0036
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁹⁾	-	0,0000	0,0000
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁹⁾	0,0000	0,0000	0,0000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁹⁾	-	0,0000	0,0000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ^{9),10)}	0,0000	0,0000	0,0000
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ⁹⁾	-	0,0000	0,0000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,6449	0,6449	0,6449
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,1395	0,1395	0,1395

¹⁾ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

²⁾ Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

³⁾ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

⁴⁾ Ausschüttung gemäß Randziffer 12 des BMF-Schreibens vom 18. August 2009.

⁵⁾ Die Ausschüttung beinhaltet Substanzbeträge in Höhe von 0,6147 EUR. Diese bestehen zu 100 % aus ausgeschütteter Liquidität in Form von AfA (sog. neg. Thesaurierung).

⁶⁾ Die Erträge und Gewinne sind zu 100 % ausgewiesen.

⁷⁾ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁸⁾ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁹⁾ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

¹⁰⁾ Nicht in Buchstabe f) aa) enthalten.

EStG = Einkommensteuergesetz

KESt = Kapitalertragsteuer

DBA = Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung

KStG = Körperschaftsteuergesetz

InvStG = Investmentsteuergesetz

Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)

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

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG zu bescheinigen, dass die vorgenannten von der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG zu veröffentlichenden Angaben für den Investmentfonds WestInvest ImmoValue nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Bei der Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben wurde auf die Buchführung bzw. die Aufzeichnungen und den Jahresbericht für den betreffenden Zeitraum zurückgegriffen. Bestandteile der Ermittlung sind Überleitungsrechnungen nach steuerrechtlichen Vorschriften sowie die Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentfonds (Ziel-Investmentfonds) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Ziel-Investmentfonds vorliegenden steuerrechtlichen Angaben. In die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Unsere Aufgabe war es, eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes bekannt zu machenden Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Darüber hinaus haben wir in der Bescheinigung anzugeben, ob Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung vorliegen, der sich (1) auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder (2) auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG auswirken kann, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG beziehen. Hierbei haben wir keine abschließende rechtliche Wertung oder besondere Prüfung der Gestaltungen des Investmentfonds vorzunehmen, sondern lediglich Sachverhalte zu beschreiben, aus denen sich ein solcher Gestaltungsmissbrauch ergeben kann.

Grundlage für unsere Beurteilung waren der von einem Abschlussprüfer geprüfte Jahresbericht, die diesem zugrunde liegende Buchführung und sonstige Aufzeichnungen der Gesellschaft. Gegenstand unserer Beurteilung waren die darauf beruhenden Überleitungsrechnungen und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Untersuchung umfasste insbesondere die steuerrechtliche Qualifikation der Einkünfte von Kapitalanlagen, der sonstigen Erträge und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerrechtlicher Aufzeichnungen.

Nicht Gegenstand unseres Auftrages war es, die uns vorgelegten Unterlagen und Angaben analog einer handelsrechtlichen Abschlussprüfung auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen; insoweit haben wir uns ohne weitere Prüfungshandlungen auf den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gestützt. Auch darüber hinaus sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Ziel-Investmentfonds investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Ziel-Investmentfonds von anderen zur Verfügung gestellten steuerrechtlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerrechtlichen Angaben sowie die Qualifizierung dieser Ziel-Investmentfonds als Investmentfonds i.S.d. § 1 Abs. 1b InvStG wurden von uns nicht geprüft.

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

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Darüber hinaus haben sich keine Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts nach § 42 der Abgabenordnung ergeben, die sich auf die Besteuerungsgrundlagen nach § 5 Abs. 1 InvStG oder auf die Aktiengewinne nach § 5 Abs. 2 Satz 1 InvStG, die für den Zeitraum veröffentlicht wurden, auf den sich die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beziehen, auswirken können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus Sicht der Finanzverwaltung aus den von dem (den) Investmentfonds durchgeführten Geschäften oder sonstigen Umständen, insbesondere dem Kauf und Verkauf von Wertpapieren und anderen Vermögensgegenständen, dem Bezug von Leistungen, durch die Werbungskosten entstehen, der Vornahme eines Ertragsausgleichs, der Entscheidung über die Ausschüttung von Erträgen, Anhaltspunkte für einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Wir erstatten diese Bescheinigung auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags, dem die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002 zugrunde liegen. Unsere Verantwortung für die Auftragsdurchführung ergibt sich ausschließlich aus unserem Auftragsverhältnis mit der Gesellschaft und besteht danach allein dieser gegenüber.

Frankfurt am Main, den 26. September 2016

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Felix von der Planitz
Steuerberater

Bastian Krakat

Weitere Fondsdaten zum WestInvest ImmoValue auf einen Blick

WPK-Nr./ISIN:	980 143/DE0009801431
Auflegungsdatum:	01. April 2003
Laufzeit des Sondervermögens:	unbefristet
Ausgabeaufschlag:	maximal: 6,0 %; derzeit 5,5 %
Rücknahmeabschlag:	Abschlag von derzeit bis zu 2 % kann erhoben werden, wenn die Rückgabe der Anteile der Gesellschaft nicht mit einer Frist von mindestens zwei Jahren zuvor schriftlich angekündigt wird.
Verwaltungsvergütung:	Bis zu 0,15 % (derzeit 0,1125 %) vierteljährlich des zum Schluss des jeweiligen Quartals vorhandenen Wertes des Sondervermögens
Verwahrstellenvergütung:	Bis zu 0,05 % des zum Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens; derzeit 0,05 %
Ankaufs-/Verkaufs-/Baugebühr:	Einmalig bis zu 1 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten
Projektentwicklungsgebühr:	Einmalig bis zu 2 % der Baukosten
Stückelung der Anteile:	Globalurkunde
Ertragsausschüttung:	Anfang Oktober 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.
Geschäftsjahr:	01. Juli eines Jahres bis 30. Juni des Folgejahres
Berichterstattung:	
– Jahresbericht:	Stichtag: 30. Juni jeden Jahres Erscheinen: spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
– Halbjahresbericht:	Stichtag: 31. Dezember jeden Jahres Erscheinen: spätestens zwei Monate nach dem Stichtag



Wien, „Biz Zwei“

Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u. a. Gremien)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH
(WestInvest GmbH)
Hans-Böckler-Straße 33, 40476 Düsseldorf
(bis 17. Juni 2016)
Hamborner Straße 55, 40472 Düsseldorf
(seit 20. Juni 2016)
Postfach 10 42 39, 40033 Düsseldorf
Telefon: (02 11) 8 82 88 - 500

Handelsregister

Düsseldorf HRB 24304, Gründung: 11. April 1989

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2015)

gezeichnet
und eingezahlt: 6,0 Mio. EUR

Eigenmittel nach
§ 25 Abs. 1 Nr. 2 KAGB 10,6 Mio. EUR

Gesellschafter

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

Geschäftsführung

Benjamin Klisa (bis 31.12.2015)
Ulrich Bäcker (ab 01.01.2016)*
Burkhard Dallosch**
Torsten Knapmeyer**
Mark Wolter

* gleichzeitig auch Geschäftsführer der Deka Immobilien GmbH

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

Aufsichtsrat

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

Dr. Georg Stocker, Mitglied (bis 14.07.2015)
Stv. Vorsitzender (bis 14.07.2015)
Mitglied des Vorstandes der DekaBank
Deutsche Girozentrale, Frankfurt am Main und Berlin

Manuela Better, Mitglied (ab 15.07.2015)
Stv. Vorsitzende (ab 18.07.2015)
Mitglied des Vorstandes der DekaBank
Deutsche Girozentrale, Frankfurt am Main und Berlin

Hartmut Wallis, Mitglied
Bankvorstand i. R., Zornheim

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Niederlassungen

Belgien:

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

Frankreich:

30 rue Galilée
75016 Paris
HR: R.C.S. Paris B424 469 435 (1999B14488)

Italien:

Via Monte di Pietà 21
20121 Milano
HR: MI – 1691081

Spanien:

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

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Florian Dominik Dietrich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Riedstadt
(seit 01. Februar 2016)

Clemens Gehri
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Kaufbeuren

Dr. Helge Ludwig
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Augsburg

Hartmut Nuxoll
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Düsseldorf

Stefan Wicht
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Mainz
(bis 30. Juni 2016)

Externe Bestandsbewerter Immobilien

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Timo Bärwolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Stefan Brönnler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Birger Ehrenberg
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Tobias Gilich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Karsten Hering
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Karsten Jungk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Florian Lehn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Martin von Rönne
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Prof. Michael Sohni
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Darmstadt

Manfred Sterlepper
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main

Stephan Zehnter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Abschlussprüfer

KPMG Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

Mitgliedschaften

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

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

Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale
Mainzer Landstraße 16, 60325 Frankfurt am Main

Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

Sitz

Frankfurt am Main und Berlin

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2015)

gezeichnet und eingezahlt
DekaBank * 447,9 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe ** nach
CRR/CRD IV (mit Übergangsregelung) 5.319,0 Mio. EUR

Haupttätigkeit

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

Zahlstelle und Vertriebsstelle in Luxemburg,

die auf Wunsch die Fondsanteile auch verwahrt:

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

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

Immobilien-Publikums-AIF

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

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

Immobilien-Spezial-AIF

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

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

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

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

(Stand: September 2016)

* HGB Einzelabschluss

** Die verschärften Aufsichtsbedingungen im Zusammenhang mit dem Reformpaket Basel III in Form der EU-Verordnung Capital Requirements Regulation (CRR) und der EU-Richtlinie Capital Requirements Directive (CRD IV) sind am 1. Januar 2014 in Kraft getreten. Die in der CRR festgehaltenen Regelungen zur Zusammensetzung der Eigenmittel und zu den Eigenmittelanforderungen, zu Großkrediten und dem Verschuldungsmaß (Leverage Ratio) sowie zur Liquiditätsausstattung und Offenlegung gelten damit in der gesamten EU. Die DekaBank hat zum Jahresbeginn 2014 die Methodik zur Ermittlung der aufsichtsrechtlichen Kennziffern an die neuen Anforderungen angepasst und zum 31. März 2014 erstmalig ihre Meldung gemäß den neuen regulatorischen Anforderungen abgegeben. (s. Erläuterung Geschäftsbericht 2014 der Deka-Gruppe, Seite 42)

*** Angaben in Klammern: Jahr der Fondsaufgabe

Bildnachweis:

Manfred Zentsch, Heidelberg:

Oslo, Munkedamsveien (S. 6)

Warschau, „Mokotowska SQUARE“ (S. 8)

Brüssel, Rond-Point-Schuman 6 (S. 12)

Helsinki, Kluuvikatu 3, „K3“ (S. 13)

Oslo, Munkedamsveien (S. 15)

Paris, Rue Gramont (S. 17, S. 18))

Amsterdam, „Symphony“ (S. 37)

Helsinki, Kluuvikatu 3, „K3“ (S. 59)

Warschau, „Mokotowska SQUARE“ (S. 79)

Wien, „Biz Zwei“ (S. 95)

Achim Krug, Düsseldorf:

Berlin, Schellingstraße 1 (S. 9)



**WestInvest Gesellschaft
für Investmentfonds mbH**

Hamborner Straße 55
40472 Düsseldorf
Postfach 10 42 39
40033 Düsseldorf

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