

Ratingergebnis

Rating	a _{AIF}
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	11.06.2025
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2024
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	ja

Rating Scorecard



Analysten

Hosna Houbani, CFA	Lead Analyst	h.houbani@scopeanalysis.com
Stephanie Lebert	Backup Analyst	s.lebert@scopeanalysis.com
Hosna Houbani, CFA	Lead Analyst Management Rating	h.houbani@scopeanalysis.com
Klaudia Morhin	Backup Analyst Management Rating	k.morhin@scopeanalysis.com

Ratingbegründung

Scope stuft das Fondsrating des WestInvest InterSelect von a (AIF) auf a- (AIF) herab

Der Fonds behauptet sich damit weiterhin innerhalb der höchsten Notenstufe der offenen Immobilienpublikumsfonds für Privatanleger. Die Ratingverschlechterung liegt insbesondere in der Reduktion der Performance begründet, wobei sich die Performance oberhalb des Branchendurchschnitts befindet. Darüber hinaus haben sich die Risikoparameter des Produktes in der Gesamtbetrachtung verschlechtert.

Fondsstrategie

Der WestInvest InterSelect ist ein europäisch investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der vorwiegend an Privatanleger vertrieben wird.

Mit einem Nettofondsvermögen von 10,3 Mrd. Euro zum 31.12.2024 ist der WestInvest InterSelect volumenmäßig der zweitgrößte Immobilienfonds der Deka-Gruppe. Der Fonds investiert überwiegend in Gewerbeimmobilien (Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik).

Der Fondsvertrieb erfolgt im Wesentlichen über die Sparkassen, die von einer zentralen Vertriebseinheit im Geschäftsfeld AMI verbundweit unterstützt werden. Zur Liquiditätssteuerung setzt die Gesellschaft vorab definierte Volumenkontingente für die Vertriebseinheiten ein. Im Berichtszeitraum 2024 betrug das Nettokontingent wie in den Vorjahren 400 Mio. Euro, welches zu 39% ausgeschöpft werden konnte. Für 2025 ist ein Kontingent von 400 Mio. Euro geplant.

Die Nettomittelzuflüsse des Fonds betragen laut BVI im Berichtszeitraum 185 Mio. Euro (Vorjahr 458 Mio. Euro) und stellen damit sowohl den höchsten Nettomittelzufluss in seiner Vergleichsgruppe der Europafonds als auch bezogen auf alle offenen



Immobilienpublikumsfonds dar. Insbesondere in der aktuellen Marktphase stellt dies ein hohes Ergebnis dar.

Seit dem 15.01.2022 erfüllt der WestInvest InterSelect die Transparenzanforderungen gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor als sogenannter Artikel 8-Fonds. Darüber hinaus kann der Fonds Angaben der KVG zufolge als Artikel 8-Plus-Produkt laut der MiFID II-Richtlinie gemäß Verbändekonzept an Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen vertrieben werden. Der WestInvest InterSelect ist ein Finanzprodukt, welches das ökologische Merkmal „Reduzierung der CO₂-Emissionen von Immobilien“ bewirbt und folgende drei nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Fondsebene (PAIs) berücksichtigt: Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien (PAI 17), Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (PAI 18) und Intensität des Energieverbrauchs (PAI 19). Die Taxonomie- sowie SFDR- Quote wird zum 31.12.2024 jeweils mit 6,5% angegeben. Gemäß der Aussage des Asset Managers werden derzeit aus Vorsichtsgründen nur die Prüfkriterien Energieeffizienz und bestehende Physische Risiken zur Ermittlung der Konformität herangezogen. Dies führt im Ergebnis zu geringen Quoten hinsichtlich der Taxonomie- bzw. SFDR-Konformität.

Analysebasis & Asset Manager

Die Basis dieses Ratings bilden eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung für den Fonds und ein Interview mit dem Fondsmanagement.

Die das Produkt verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft WestInvest ist in das Asset Management Immobilien der Deka-Gruppe integriert und gehört damit weltweit zu den größten Immobilieninvestoren.

Scope hat am 11.06.2025 das Asset Management Rating der DekaBank Deutsche Girozentrale im Immobiliensegment mit AA+ (AMR) auf dem sehr hohen Niveau des Vorjahres bestätigt. Dem Geschäftsfeld Asset Management Immobilien der Deka-Gruppe wird damit weiterhin eine sehr gute Qualität und Kompetenz attestiert.

Marktlage

Steigende Zinsen und hohe Inflationsraten führten in den Jahren 2022 und 2023 zu einem Einbruch des Immobilien-Transaktionsmarktes, welcher sich aktuell zwar leicht erholt, jedoch weiterhin nur eingeschränkt funktioniert. Kombiniert mit weiteren Unsicherheitsfaktoren wie den sich wandelnden Nutzeranforderungen an die Gebäude, vor allem hinsichtlich ESG und des künftigen Büroflächenbedarfs, sowie den politischen und konjunkturellen Entwicklungen erhöhen sich die Risiken in vielen Segmenten weiter. Leerfallende Flächen und sinkende Mieten sind die unmittelbaren Auswirkungen, mit denen vor allem Objekte abseits der A-Lagen zu kämpfen haben. Scope geht davon aus, dass besonders dem Bürosektor weitere Herausforderungen bezüglich der Vermietung bevorstehen und auch weitere Bewertungsrückgänge erfolgen können.

Bei Mietern zeigt sich in der Tendenz ein sinkender Flächenbedarf im Bürosektor. Dies resultiert aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und einem Umdenken hinsichtlich der Flächennutzung. Ein höheres Maß flexibler Arbeit verändert die Anforderungen an die Gestaltung der Büroflächen vieler Unternehmen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund von Mitarbeiterbindung und Unternehmensidentifikation werden Gebäude an erstklassigen Lagen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung, flexible Nutzungskonzepte, hervorragende technische Voraussetzungen und hohe Nachhaltigkeitsstandards verfügen, geringere Risiken bezüglich eines potenziellen Leerstands aufweisen als Gebäude, die diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen. Von den vorgenannten Faktoren werden daher besonders die Lage und die ESG-Kriterien künftig wieder beziehungsweise noch stärker in den Fokus von Investoren, Asset Managern und vor allem Mietern rücken. ESG-Ertüchtigungen im Bestand rücken aktuell zwar aufgrund der herausfordernden Liquiditätssituation oft in den Hintergrund, werden aber aus Sicht von Scope in den Verkaufsprozessen eingepreist. Auch wird der Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen, CO₂-Bepreisung und zum Teil stark gestiegenen Mieter-Incentives aktuell deutlich herausfordernder. Darüber hinaus könnten mögliche Mieterinsolvenzen die Asset Manager vor zusätzliche Herausforderungen stellen. Fonds, die in der aktuellen Marktlage vermehrt Bestandsobjekte vor Ablauf der geplanten Haltedauer oder mit Abschlüssen veräußern müssen, drohen negative Effekte auf den Fondsanteilpreis. Auch die Finanzierungssituation spielt dabei eine nicht unerhebliche Rolle. Zum einen, da das Liquiditätsergebnis, welches im Fonds ankommt, unter anderem von der Höhe der noch zu tilgenden Restschuld abhängt und zum anderen aufgrund der Tatsache, dass sich die Konditionen der Fremdkapitalfinanzierung generell und auch deren grundsätzliche Verfügbarkeit verschlechtert haben.

Die von den Asset Managern in den vergangenen Jahren zahlreich angekauften Projektentwicklungen stellen zum Teil eine weitere Herausforderung dar. Diese werden sukzessive in die Fonds übernommen, wobei die vollständige Vermietung der Objekte meist erst nach deren Fertigstellung erfolgt. Außerdem ist Liquidität für die noch in der Zukunft liegenden



Zahlungsverpflichtungen notwendig, was entsprechend in der Liquiditätsplanung berücksichtigt werden muss. ESG-seitig weisen diese Objekte hingegen aufgrund ihrer höheren Energieeffizienz und Flächenflexibilität meist Vorteile im Vergleich zu Bestandsimmobilien auf.

Immobilienportfolio

Bezogen auf das Verkehrswertvolumen liegt der Deutschland-Anteil des Fonds bei 36,8%. Der Anteil des Kontinentaleuropaportfolios (ohne Deutschland) beträgt 47,6% und ist gegenüber dem Vorjahr (46,2%) damit leicht angestiegen. Der Anteil von Immobilien im Vereinigten Königreich stieg im Jahresvergleich marginal um 0,3% Prozentpunkte auf 15,7%. Gemessen am Verkehrswertvolumen beträgt der Anteil der mit Abstand wichtigsten Nutzungsart Büro zum Stichtag 66,7% (Vorjahr: 67,3%). Aktuell ist die zweitwichtigste Nutzungsart das Segment der Einzelhandelsimmobilien, das mit einem Anteil von 12,3% im Fonds vertreten ist.

Insgesamt erfolgte 2024 das Closing von drei Ankäufen (rd. 432 Mio. Euro), die den Core-Anteil des Fonds erhöhen sowie zwei Verkäufe zur Portfoliobereinigung. Bei den Ankäufen handelt es sich um eine 50%-Beteiligung an einer Logistikimmobilie in Gießen, sowie Büroimmobilien in Dublin und Rom. Auf der Verkaufsseite standen diesen Exits eines Einzelhandelsobjekts in Valencia und eines Bürogebäudes in Oslo gegenüber.

Des Weiteren soll weiterhin in den Bestand investiert werden. Aktuell laufen vier Refurbishments in Berlin (2x), Frankfurt am Main sowie Amsterdam. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen in den Objekten in Neuilly und Düsseldorf in Planung. Hierfür sind entsprechende Mittel gebunden, was das Fondsmanagement in seiner Liquiditätsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die sehr gute Transaktionskompetenz der Deka Immobilien spiegelt sich aus Sicht von Scope entsprechend in der Transaktionsbilanz der Deka-Gruppe wider. Allerdings bergen die in den Jahren 2019 bis 2022 erfolgten Ankäufe (26,0%) aus Sicht von Scope grundsätzlich deutlich erhöhte Bewertungsrisiken vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Bewertung des Immobilienportfolios leicht verschlechtert und fällt insgesamt im Branchenvergleich durchschnittlich aus.

Vor allem bezüglich der Lagequalität des Immobilienportfolios, der geringen Mieterkonzentration sowie der regionalen Diversifikation schneidet der Fonds positiv ab. Das von Scope bewertete Portfolio des WestInvest InterSelect umfasst zum Ratingstichtag 101 Bestandsimmobilien und verteilt sich auf 52 Städte in 13 europäischen Ländern. Die Vermietungsquote des WestInvest InterSelect sank im Vergleich zum Vorjahr von 94,0% auf nunmehr noch 92,9%. Sie liegt damit nach wie vor im Bereich des nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitts von 92,3%.

Schwächer werden hingegen vor allem Größen- und Altersstruktur des Immobilienportfolios bewertet. Der Fonds verfügt über einen geringeren Anteil besonders fungibler Objektgrößen und zudem über einen verhältnismäßig geringen Anteil sehr junger Objekte.

Betrachtet man die in der Höchstpreisphase des Marktes zwischen 2019 und 2022 angekauften Immobilien, entfällt aktuell verkehrswertbezogen ein Anteil von 26,0% auf diese Objekte (Branchendurchschnitt: 44,8%). Diese Objekte unterlagen und unterliegen aus Sicht von Scope teilweise noch einem erhöhten marktpreisbedingten Bewertungsrisiko im Segment der offenen Immobilienfonds.

Die durchschnittlichen Vervielfältiger des Fonds liegen je nach Nutzungsart zwischen 15,7 (Parken) und 20,7 (Büro). In dem für den Fonds bedeutendsten Segment Büro weist der Fonds damit einen Vervielfältiger leicht über dem Durchschnitt der Peergroup (19,4 bei einer Bandbreite von 14,0 bis 23,7) auf.

Insgesamt verfügt der Fonds über einen Anteil von 7,5% an Büroimmobilien in B-Lagen oder schlechter. Der Durchschnitt der offenen Immobilienfonds liegt diesbezüglich bei 7,0%. Für diese Immobilien sieht Scope ein höheres Risiko hinsichtlich der langfristigen Vermiet- und Vermarktbarkeit.

Im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Situation sind vor allem die Sektoren Non-Food-Einzelhandel, Kauf- und Warenhäuser, die Unterhaltungs- und Freizeitbranche als auch das Baugewerbe sowie die Automobilindustrie starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 26% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der WestInvest InterSelect hat in Branchen, die von Scope mit einem hohen Risiko eingestuft sind, einen Anteil von rund 24%. Rund 7% der Mieteinnahmen entfallen auf öffentliche Mieter bzw. Staatliche



Rating

WestInvest InterSelect

Institutionen und weitere auf aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestuften Branchen wie Wohnungsmieter. Der Durchschnitt der Fonds kommt auf 14%.

Indexierte Mietverträge bieten grundsätzlich die Möglichkeit, sich gegen steigende Inflationsraten abzusichern. Mieterhöhungen sind jedoch nur in dem Umfang umsetzbar, in der die Mieter diese auch wirtschaftlich tragen können. Nach Angaben des Asset Managers sind im Portfolio des Fonds rund 82,3% der Nettosollmieten an die Entwicklung eines jeweils lokalen Index gekoppelt (Durchschnitt der Peergroup: 67,3%). Für 68,3% der Mieteinnahmen beträgt die Indexierung sogar 100% der Veränderung bezogen auf den Referenzwert. Weitere 4,4% verfügen über eine fixierte Staffelmiete.

Finanzstruktur

Die Finanzstruktur des Fonds wird im Branchenvergleich als durchschnittlich eingeschätzt. Positiv hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die risikoarme Liquiditätsanlage des Fonds sowie die kaum vorhandenen offenen Fremdwährungspositionen.

Nachhaltigkeit

Die Beurteilung der Nachhaltigkeitsparameter fällt im Branchenvergleich durchschnittlich aus.

Die Energieverbräuche sowie die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter werden als wichtigste Kennzahlen über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen. CO₂-Emissionen werden als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Der Endenergieverbrauch des Fonds beträgt 205 kWh/qm/Jahr und liegt damit über dem Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien von 181 kWh/qm/Jahr. Für 48% der Daten bezogen auf die Nutzfläche des Fonds wurde eine Hochrechnung auf Basis teilweise vorhandener Ist-Daten zum Endenergieverbrauch durchgeführt. Für alle Immobilien des Fonds wurden vollständige Angaben zum CO₂-Ausstoß gemacht. Der nach Nutzfläche gewichtete Wert liegt bei 50 kg/qm/Jahr für Gewerbeimmobilien. Dies liegt über dem Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien von 41 kg/qm/Jahr. Einschränkend muss erwähnt werden, dass in der Immobilienbranche derzeit noch keine einheitlichen Berechnungsgrundlagen verwendet werden, was die Vergleichbarkeit der Werte noch einschränkt.

Performance

Die nach BVI-Standard gemessene Ein-Jahresperformance des Fonds lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei 2,00% und damit um 44 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Im Peergroupvergleich (Deka-ImmobilienEuropa: 2,45%, hausInvest: 2,24%, Unilmmo: Deutschland: 2,03%, Deka-ImmobilienMetropolen: 0,96%, Unilmmo: Europa: 0,72%, grundbesitz europa: -3,5%; Peergroup-Durchschnitt Europafonds: 0,99%) liegt die Performance des Fonds damit auf dem vierten Rang. Mit der Performance des Jahres 2024 konnte der Fonds im längerfristigen Vergleich, sowohl über drei als auch über fünf Jahre, seinen dritten Rang behaupten. Zum 30.04.2025 ist die BVI-Rendite leicht um 24 Basispunkte auf 2,24% angestiegen. Damit liegt der Fonds auf dem zweiten Rang der Peergroup und deutlich über dem Durchschnitt von 0,83%.

Gemäß der Aussage des Fondsmanagements liegt die angestrebte Performance für den WestInvest InterSelect für das Geschäftsjahr 2025 zwischen und 2% und 3%. Scope rechnet mit einer leicht negativen Wertänderungsrendite. Die Brutto- und Nettomietrendite im Jahr 2025 wird auf einem ähnlichen Niveau wie 2024 erwartet. Im Gesamtbild rechnet Scope mit einer stabilen bis leicht steigenden Gesamtfondsperformance.

Für den Fonds wurden Angaben der WestInvest zufolge vollständige Steuerrückstellungen für Capital Gains Tax (CGT-Rückstellungen) auf Einzelobjektenebene gebildet. Performancerisiken, die sich aus noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten ergeben, sind aus Sicht von Scope erhöht. Sollten Objekte verkauft werden, deren Ankaufsnebenkosten noch nicht vollständig abgeschrieben sind, wirkt dies belastend auf die Fondsperformance.

Aus aktueller Sicht sieht Scope kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den WestInvest InterSelect. Es liegen zum Zeitpunkt des Ratings gemäß Angaben der Deka Immobilien keine signifikanten Kündigungsvolumina der Anleger vor. Scope hat jedoch keine Detailinformationen zu den Kündigungen vorliegen. Auf Altanleger entfällt jedoch noch ein erhöhter Anteil von 24,7%. Diese können weiterhin einen Anlagebetrag von 30.000 Euro pro Halbjahr sofort liquidieren, was Angaben des Fondsmanagements zufolge in der Liquiditätsplanung Berücksichtigung findet. Sowohl die eingeleiteten als auch die bereits umgesetzten Maßnahmen sollten unter Berücksichtigung der geringen Volumina gekündigter Anteile bis Ende 2025 aus Sicht von Scope ausreichend Spielraum für mögliche Rückgaben von Anlegern bieten.

Das vorliegende Rating wurde unter Berücksichtigung der aktuell von Scope wahrnehmbaren Marktfaktoren erstellt. Das Transaktionsvolumen der Immobilienmärkte bewegt sich für viele Märkte immer noch auf einem reduzierten Niveau, das



Rating

WestInvest InterSelect

Finanzierungsumfeld ist herausfordernder geworden und notwendige Verkäufe zur Liquiditätsschaffung führen oft zu Bewertungsanpassungen der Immobilienportfolios. Nach Ansicht von Scope birgt dies grundsätzlich weitere Risiken für die Fonds. In welchem Zeitraum und in welcher Höhe weitere Anpassungen notwendig werden, ist aktuell nicht verlässlich prognostizierbar. Das Rating basiert grundsätzlich auf dem Datenstichtag 31.12.2024. Scope beobachtet die weiteren Marktentwicklungen auch nach diesem Stichtag sehr eng und behält sich im Rahmen des Monitorings auch unterjährige Anpassungen der Ratings vor.

Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

Stärken

- Stärken
- erfahrener Asset Manager
- hoher geografischer Diversifikationsgrad reduziert Klumpenrisiken
- sehr gute Lagequalität der Fondsimmobilen
- risikoarme Anlage der Liquidität
- kaum vorhandene Währungspositionen

Schwächen

- geringer Anteil sehr junger Objekte
- ungünstige Objektgrößenstruktur

Ratingveränderungstreiber

Faktoren, die das Rating in der Zukunft beeinflussen können

Chancen

- Verbesserung der Objektalters- und Objektgrößenstruktur
- Fokus auf ESG-Ausrichtung des Portfolios

Risiken

- Mietvertragsabschlüsse auf geringerem Mietniveau würden zur Reduzierung der Mieteinnahmen führen
- mögliche Mieterinsolvenzen
- Performancerückgang im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld
- erhöhte Anteilscheinrückgaben



Rating

WestInvest InterSelect

Fondsdaten (zum 31.12.2024)

ISIN	DE0009801423	Auflage	02.10.2000
Laufzeit	offen	Zielmarkt	Europa
Kategorie	Large Portfolios	Diversifikation	kontinental
Nutzungsart	gemischt	Objektanzahl	104
Nettofondsvermögen	10.282,23 Mio. Euro	Immobilienbestand	10.912,21 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	2,00%	Wertentwicklung 5 Jahre	2,25%
Volatilität 5 Jahre	0,33%	Gesamtkostenquote	0,93% (31.03.2024)
Tracking Error	0,65%	Verlustrisiko	0,02
SFDR-Einstufung	Artikel 8	Vermietungsquote	92,87%
Liquiditätsquote	15,12%	Fremdkapitalquote	21,22%
Einstufung nach MiFID	nachhaltiges Finanzprodukt (Artikel 8+)		

Kapitalverwaltungsgesellschaft: WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Fondsprofil

Der WestInvest InterSelect ist ein europäisch investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der vorwiegend an Privatanleger vertrieben wird. Die Anleger können Anteile, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden, erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgeben. Anteile, die davor erworben wurden, können bis zu einer Höhe von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr weiterhin börsentäglich zurückgegeben werden.

Entwicklung Ausschüttungsbeträge

in EUR



* Sonderausschüttung



Rating

WestInvest InterSelect

Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Fund Analysis GmbH (im Folgenden ‚SFA‘) veröffentlicht Bewertungen als sog. Fonds-Ratings zum Risiko-Rendite-Profil von Investmentfonds (dies umfasst sowohl Wertpapiersondervermögen als auch alternative Investmentfonds, oder vergleichbare Konstruktionen in der Stellung eines Eigenkapitalgebers). Diese Fonds-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von SFA verfassten Fonds-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, die Gegenstand des Fonds-Ratings sind, und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von SFA stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird SFA gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Fonds-Ratings ist als Herausgeber die Scope Fund Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Dr. Lars Edler, Christian Werner.

Das vorliegende Fonds-Rating wurde erstellt und verfasst von: Hosna Houbani, CFA, Senior Director, Lead Analyst.

Ratinghistorie

11.06.2025	Downgrade	a-AIF	06.06.2013	Upgrade	A-
04.06.2024	Affirmation	aAIF	25.05.2012	Downgrade	BBB-
06.06.2023	Affirmation	aAIF	18.05.2011	Affirmation	BBB
09.06.2022	Affirmation	aAIF	11.05.2010	Downgrade	BBB
09.06.2021	Downgrade	aAIF	01.10.2009	Downgrade	A
16.06.2020	Affirmation	a+AIF	19.02.2009	Downgrade	AA-
05.06.2019	Upgrade	a+AIF	08.05.2008	Affirmation	AA
12.06.2018	Affirmation	aAIF	08.05.2007	Upgrade	AA
20.06.2017	Upgrade	aAIF	26.04.2006	Upgrade	BBB
08.06.2016	Affirmation	bbb+AIF	13.04.2005	Downgrade	BB
11.06.2015	Upgrade	bbb+AIF	15.09.2004	Initial	BBB-
11.06.2014	Downgrade	BBB _{AIF}			

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von SFA getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Fonds-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Fund Analysis GmbH abrufbar unter www.scopeexplorer.com.

Das Fonds-Rating wurde von SFA unabhängig jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung über die Erstellung dieses Fonds-Ratings mit der Anbieterin bzw. Emittentin der bewerteten Finanzinstrumente erstellt.

Soweit SFA ein Asset Manager-Rating für einen Anbieter des analysierten Finanzinstruments erstellt hat, kann das Asset-Manager-Rating bzw. dessen fortlaufende Aktualisierung zu Änderungen der Ratingnote des vorliegenden Finanzinstruments geführt haben.

Die Anbieterin des bewerteten Finanzinstruments hat ein Management-Rating bei SFA entgeltlich erworben.

Wesentliche Quellen des Fonds-Ratings

Bei der Erstellung des Fonds-Ratings wurden folgende wesentlichen Informationsquellen verwendet: Prospekt, Webseite des Anbieters, Jahres-/Halbjahresberichte des Investmentfonds, Angeforderte Detailinformationen,



Rating

WestInvest InterSelect

Datenlieferungen von externen Datenlieferanten, Interview mit der Asset Management Company, Presseberichte sowie sonstige öffentliche Informationen.

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die SFA für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann SFA die Richtigkeit der verwendeten Informationen nicht garantieren und keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit übernehmen.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Fonds-Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Fonds-Rating zugrunde liegenden zusammenfassenden Begründungen des Fonds-Ratings (Rating Rationale). Die Ratingnote wurde nach dieser Einsichtnahme nicht geändert.

Methodik

Die für das Fonds-Rating gültige Methodik ist unter <https://www.scopeexplorer.com/methodologies> verfügbar.

Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind in der jeweiligen Methodik enthalten.

Haftungsausschluss

SFA erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Bewertung zu einem bestimmten Stichtag, an dem die Bewertung veröffentlicht wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass eine Bewertung keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einer geänderten Bewertung niederschlagen kann. SFA haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf eine von ihr erstellte Bewertung gestützt werden.

Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit von SFA, eines ihrer gesetzlichen Vertreter, eines ihrer Mitarbeiter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen ist die Haftung bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten beschränkt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen; dies gilt nicht im Falle einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sollte es sich bei dem jeweiligen Fonds-Rating um ein beauftragtes Fonds-Rating handeln, so besteht ebenfalls keine Haftung von SFA nach den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die Bewertung sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen ihrer Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Die Bewertung stellt somit nur eine Meinungsäußerung zur Qualität dar und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Der Inhalt der Fonds-Ratings sowie der Ratingberichte ist urheberrechtlich sowie anderweitig durch Gesetze geschützt. Bei den dort genannten Produkt- und/oder Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken handeln. Es darf eine Kopie der durch SFA auf ihrer Website veröffentlichten Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte auf einem einzigen Computer für den nicht-kommerziellen und persönlichen internen Gebrauch gespeichert werden. Jede darüber hinaus gehende unberechtigte Verwendung wie die Änderung, Reproduktion, Übermittlung, Übertragung, Verbreitung, Weiterveräußerung oder Speicherung für eine spätere Verwendung der Inhalte der Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte ist strengstens untersagt. Die unberechtigte Verwendung kann zu Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen führen.

Kontakt

Scope Fund Analysis GmbH

Lennéstraße 5

10785 Berlin

Telefon +49 30 27891-0

Fax +49 30 27891-100

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027