

# WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht zum 31. August 2013

TMW Pramerica Property Investment GmbH



## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

|   | Stand 31. August 2013 bzw.<br>Geschäftshalbjahr 1. März 2013<br>bis 31. August 2013 | Stand 28. Februar 2013 bzw.<br>Geschäftsjahr 1. März 2012<br>bis 28. Februar 2013 |       |
|---|---|---|-------|
| <b>Fondsvermögen</b>  |   |   |       |
| Fondsvermögen netto   | 182.065   | 154.337   | TEUR  |
| Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)      | 236.929   | 209.219   | TEUR  |
| Nettomittelab-/zufluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich) | 26.159  | 61.805  | TEUR  |
| Investitionsquote <sup>1</sup>                                | 130,1   | 135,6   | %     |
| Finanzierungsquote <sup>2</sup>                               | 30,6  | 33,7  | %     |
| <b>Immobilienvermögen<sup>3</sup></b>                         |   |   |       |
| Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten                    | 179.415   | 162.725   | TEUR  |
| Anzahl der Fondsobjekte gesamt                                | 26  | 25  |       |
| Veränderungen im Immobilienportfolio                          |   |   |       |
| Ankäufe von Objekten  | 1   | 10  |       |
| Verkäufe von Objekten   | -   | -   |       |
| Vermietungsquote <sup>4</sup>                                 | 96,9  | 96,8  | %     |
| <b>Liquidität</b>   |   |   |       |
| Bruttoliquidität  | 45.496  | 32.611  | TEUR  |
| Gebundene Mittel <sup>5</sup>                                 | 17.943  | 11.533  | TEUR  |
| Freie Liquidität <sup>6</sup>                                 | 27.553  | 21.078  | TEUR  |
| Liquiditätsquote <sup>7</sup>                                 | 15,1  | 13,7  | %     |
| <b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>              |   |   |       |
| seit Auflage am 20. April 2010                                | 14,3  | 9,9   | %     |
| seit Auflage am 20. April 2010 p. a.                          | 3,9   | 3,2   | %     |
| im Geschäftshalbjahr bzw. Geschäftsjahr <sup>9</sup>          | 4,0   | 4,3   | %     |
| <b>Anteile</b>  |   |   |       |
| Umlaufende Anteile  | 1.688.417   | 1.442.203   | Stück |
| Rücknahmepreis/Anteilwert                                     | 107,83  | 107,01  | EUR   |
| Ausgabepreis  | 113,22  | 112,36  | EUR   |
| <b>Ausschüttung</b>   |   |   |       |
| Ausschüttungsstichtag   | -   | 12. Juni 2013   |       |
| Ausschüttung je Anteil  | -   | 3,47  | EUR   |

Auflage des Fonds: 20. April 2010  
Internet: www.wohnselect.de

ISIN: DE 000 A1CUAY 0  
WKN: A1CUAY

**Die TMW Pramerica Property Investment GmbH befindet sich zur Zeit in Umstellung auf das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), welches am 22. Juli 2013 in Kraft getreten ist und das Investmentgesetz (InvG) und deren Verordnungen abgelöst hat. Zitierungen der Paragraphen des InvG in diesem Bericht sind immer gemäß den Anforderungen der §§ 343ff KAGB zu verstehen.**

1 Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto  
2 Summe der Kredite nach § 82 InvG i. V. m. §§ 343 ff KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt  
3 Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG i. V. m. §§ 343 ff KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.  
4 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen  
5 Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie zum 31.08.2013 bzw. 28.02.2013 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 2.751 TEUR bzw. 5.004 TEUR.

6 Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel  
7 Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto  
8 Nach Berechnungsmethode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)  
9 Angabe zum 31.08.2013 für den Zeitraum vom 01.03.2013 bis 31.08.2013 bzw. Angabe zum 28.02.2013 für den Zeitraum vom 01.03.2012 bis 28.02.2013

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D .....   | 2  |
| Bericht der Fondsverwaltung .....  | 4  |
| Anlagestrategie .....  | 4  |
| Der deutsche Wohnimmobilienmarkt .....   | 5  |
| Portfoliostruktur .....  | 7  |
| Anlegerstruktur .....  | 10 |
| Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2013 .....   | 11 |
| Kreditmanagement .....   | 12 |
| Vermietung .....   | 14 |
| Ausblick .....   | 18 |
| Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D .....   | 20 |
| Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 .....  | 22 |
| Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung .....   | 24 |
| Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Immobilienverzeichnis .....   | 26 |
| Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Anschaffungskosten .....  | 36 |
| Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Bestand der Liquidität .....  | 38 |
| Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen<br>und zusätzliche Erläuterungen ..... | 39 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung .....  | 40 |
| Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung .....  | 41 |
| Gremien .....  | 42 |
| Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2013 .....  | 44 |
| Immobilienbestand .....  | 45 |

## Bericht der Fondsverwaltung

### Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Bericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung im Zeitraum vom 1. März 2013 bis 31. August 2013 informieren.

### Anlagestrategie

Der Investitionsfokus des WERTGRUND WohnSelect D liegt unverändert auf Bestands-Wohnimmobilien an ausgewählten Standorten in Deutschland.

Die Investitionskriterien im Detail sind:

- Ausschließliche Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien in Deutschland (Gewerbeflächenanteil bis maximal ca. 25 %), keine reinen Entwicklungs- oder Bauträgerobjekte
- Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 300 Mio. EUR bis ca. 400 Mio. EUR, dies entspricht ca. 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten
- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte bzw. Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen
- Aufbau eines Bestands von möglichst 500 Wohneinheiten oder mehr je Investitionsstandort bzw. -region, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- Fokus auf innerstädtische Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Erwerb von Einzelobjekten (ab ca. 1 Mio. EUR) und kleineren Portfolien (ca. 10 bis 50 Mio. EUR), Ankaufsmultiplikatoren im Durchschnitt bis ca. das 13,5-fache der Sollmiete
- Leerstand bei Erwerb bis ca. 25 % je Objekt
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind
- Bestandshaltung der Objekte grundsätzlich 10 bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen kann jedoch opportunistisch auch nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen
- Gegebenenfalls selektiver Erwerb von Einzelobjekten mit Privatisierungspotenzial
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 % der Immobilienwerte. Gegebenenfalls Einsatz von Fördermitteln oder zinsvergünstigten Darlehen (z. B. KfW-Darlehen) bei Sanierungsobjekten bzw. Modernisierungen
- I. d. R. direkter Erwerb von Immobilien (Asset Deals). Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird jedoch nicht angestrebt

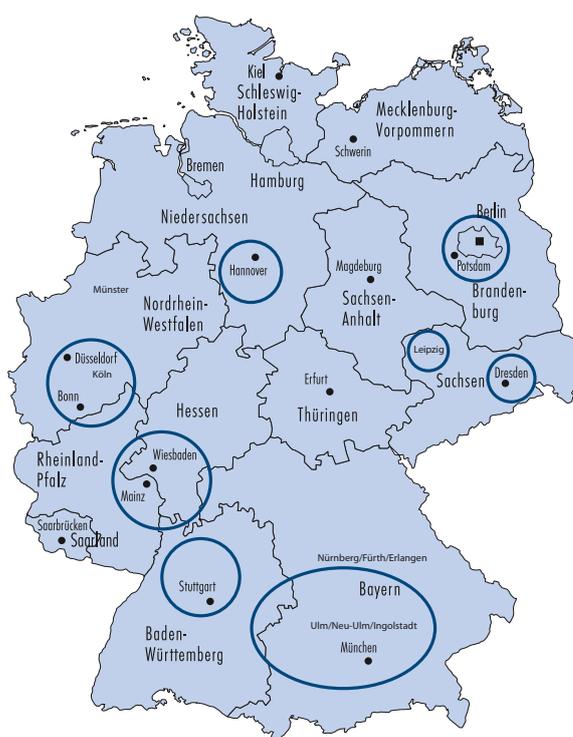
Eine Risikoreduktion und -diversifikation soll erreicht werden durch:

- Investitionen in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- Investitionen in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- Investitionen in sanierte oder teilsanierte Objekte und damit Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken
- Detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- Allenfalls geringer Anteil verbundener gewerblich genutzter Flächen
- Professionelles Management der Immobilien aus einer Hand, i. d. R. mit WERTGRUND-Mitarbeitern vor Ort

Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Ballungsraum Düsseldorf<sup>1</sup>, Köln<sup>1</sup>, Bonn<sup>1</sup>

### Zielstandorte bzw. -regionen



- Rhein-Main-Gebiet<sup>1</sup> (z. B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Hannover<sup>1</sup>
- München<sup>1</sup>

Als Investitionsstandorte in Ostdeutschland kommen insbesondere Städte mit wirtschaftlichen Aufschwungpotenzial und wachsender Bevölkerung infrage. In Ostdeutschland erfolgt eine Fokussierung auf die folgenden drei Städte:

- Berlin<sup>1</sup>
- Dresden<sup>1</sup>
- Leipzig<sup>1</sup>

Da sich die bundesweit tätigen Immobilieninvestoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume konzentrieren und daher an diesen Standorten hoher Wettbewerb um attraktive Wohnanlagen herrscht, sollen Investments für den WERTGRUND WohnSelect D auch an ausgewählten kleineren Standorten mit positiven Rahmenbedingungen durchgeführt werden.

In einem WERTGRUND-Research-Projekt wurden unter ca. 130 deutschen Städten mehrere potenzielle Investitionsstandorte mit sehr guten Rahmenbedingungen („Hidden Champions“) identifiziert.

Es wurden hierbei Städte ab 50.000 Einwohner untersucht. Die Städte wurden anhand von 13 Kriterien hinsichtlich der Bereiche Bevölkerung, Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Kennziffern, Infrastruktur und Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt bewertet.

Auf der Basis der Ergebnisse des Researchs sollen an den folgenden „Hidden-Champions“-Standorten ebenfalls Investitionen für den WERTGRUND WohnSelect D erfolgen:

- Ingolstadt<sup>1</sup>
- Metropolregion Nürnberg<sup>1</sup>, Erlangen
- Regensburg
- Ulm/Neu-Ulm<sup>1</sup>
- Münster<sup>1</sup>

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

### Der Markt für Wohnimmobilien

Der deutsche Markt für Wohnimmobilien wird derzeit von vielfältigsten Faktoren beeinflusst. Die steigende Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen, insbesondere in den Ballungsräumen, wird getragen durch eine weiterhin steigende Anzahl privater Haushalte in Deutschland und eine wachsende Nachfrage nach Wohnfläche je Haushalt sowie durch die zunehmende Anzahl von Menschen, die in die Ballungsräume ziehen. Neben den Studenten (doppelte Abiturjahrgänge, Wegfall der Wehrpflicht) sind dies insbesondere auch ältere Menschen, welche die Infrastruktur und das Kulturangebot der größeren Städte schätzen. Die großen deutschen Ballungsräume gewinnen auch durch ein steigendes Arbeitsplatzangebot an Attraktivität. Bei zunehmenden Mobilitätskosten führt dies zu einem weiteren Zuzug von Arbeitskräften in die Städte.

Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage- und Preisentwicklung setzen Projektentwickler nach wie vor verstärkt auf Wohnimmobilien: „Wohnprojektentwicklungen spielen eine immer größere Rolle und haben dem Bürosegment den Rang abgelassen“<sup>2</sup>, belegte Bulwien Gesa in einer Studie im Juni 2011. Diese Aussage bleibt auch für 2013 weiterhin aktuell. Trotzdem steht der wachsenden Nachfrage nach wie vor ein zu geringes Angebot an (Miet-)Wohnungen gegenüber. Obwohl in 2012 die Fertigstellungszahlen von Wohnraum leicht gestiegen sind, decken diese nicht den Bedarf an Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird in der Politik aktuell diskutiert, die Bautätigkeit weiter anzuregen (z. B. durch die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung (AfA) und des sozialen Wohnungsbaus).

Auf der anderen Seite verteuern politisch veranlasste Maßnahmen das Bauen. Neben zunehmend steigenden energetischen Standards (EnEV) führen insbesondere Abgaben und Steuern (bis auf Bayern und Sachsen haben alle Bundesländer die Grunderwerbssteuer erhöht) zu höheren Preisen bei Immobilientransaktionen.

Es gilt auch zu beobachten, wie sich bereits beschlossene und geplante Gesetzesvorhaben zur Begrenzung der Mieten (Herabsetzung Kappungsgrenze auf 15 %, Begrenzung Neuvermietungsrenten) auf die Bau- und Investitionstätigkeit auswirken werden.

<sup>1</sup> In diesen Städten bzw. Regionen verwaltet WERTGRUND bereits Wohnimmobilienbestände und besitzt teilweise eigene Büros, die für das Management der Fondsimmobilen sofort genutzt werden können bzw. bereits genutzt werden.

<sup>2</sup> Bulwien Gesa AG, „Quarterly, Ausgabe Juni 2011 und Dezember 2012“

Auf der Anlageseite beflügeln das Kapitalmarkt-Umfeld mit dem weiterhin attraktiven Zinsniveau sowie die Unsicherheiten an den Finanzmärkten und die anhaltende Inflationsangst die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage und zur Eigennutzung. Sicherheit wird bei Anlegern großgeschrieben: Wohnimmobilien, vorzugsweise in Ballungszentren, wirtschaftlich starken Regionen und gefragten Universitätsstädten dominieren die Nachfrage. Diese Nachfrage bei geringem Angebot und steigenden Mieten führt zu steigenden Preisen und weiter sinkenden Renditen.

Trotz steigender Preise ist das Preisniveau deutscher Wohnimmobilien im internationalen Vergleich noch niedrig, wobei die letzten Monate in der Öffentlichkeit verstärkt das Entstehen einer möglichen Preisblase am deutschen Wohnimmobilienmarkt diskutiert wurde.

In seinem Wochenbericht 45.2012<sup>1</sup> untersucht das DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.) anhand von 25 deutschen Großstädten die Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen sowie von Wohnungsmieten zwischen 2007 und 2012. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in den meisten der untersuchten Städte die Preise für Eigentumswohnungen in dem Untersuchungszeitraum gestiegen sind (+ 5,4 %), im Durchschnitt der 25 untersuchten Städte der Preisanstieg jedoch nur leicht über dem Mietpreisanstieg lag. Während in zehn Städten die Preise stagnierten und in einigen Städten diese sogar gesunken sind, sind sie z. B. in München, Berlin, Dresden und Hamburg stark angestiegen. In allen Städten war ein Mietpreisanstieg festzustellen.

Flächendeckend kann in Deutschland damit nicht von der Bildung einer Preisblase gesprochen werden. Es gibt jedoch lokale Märkte, bei denen die Preisentwicklung sich deutlich von der Mietpreisentwicklung abgekoppelt hat. So sind z. B. in Berlin zwischen 2007 und 2012 die Preise für Eigentumswohnungen um ca. 72,5 % gestiegen, während sich die Mieten im selben Zeitraum um ca. 27,6 % verteuert haben.

Das DIW geht in seiner Analyse davon aus, dass die Preise für Wohnungen auch in 2013 weiter steigen werden, der Preisanstieg jedoch schwächer ausfällt als in 2012. Auch für die Mieten erwartete das DIW einen weiteren Anstieg in so gut wie allen deutschen Großstädten.

#### „Hidden-Champions“-Standorte

Vor dem Hintergrund weiter steigender Preise in den Wachstumsregionen sowie einer regional sich immer stärker differenzierenden Bevölkerungsentwicklung kommt der Auswahl der Investitionsstandorte eine zunehmend hohe Bedeutung zu. Im Rahmen der Objektakquisition für den WERTGRUND WohnSelect D setzen wir von Anfang an auch auf kleinere Standorte, die sehr positive Rahmenbedingungen bei der Bevölkerungsentwicklung und der wirtschaftlichen Entwicklung aufweisen. Hierzu gehören aktuell Ingolstadt, Münster und Ulm sowie Neu-Ulm.

In den vermeintlich kleineren Städten ist die Investitionstätigkeit von größeren, institutionellen Investoren noch nicht so ausgeprägt wie in den großen Ballungsräumen. Ein wesentlicher Grund hierfür liegt insbesondere in der mangelnden Markttransparenz (keine Marktberichte verfügbar, keine größeren Maklerhäuser vor Ort) und dem damit verbundenen höheren Aufwand, diese Märkte zu analysieren und dauerhaft zu bearbeiten. Dies führt (noch) zu einem geringeren Wettbewerb und damit einhergehend niedrigeren Einstiegspreisen bei zugleich sehr guten Zukunftsaussichten.

Zur Ermittlung dieser „Hidden-Champions“-Standorte führen wir ein regelmäßiges Analyseprojekt über 130 deutsche Städte durch. Zuletzt wurde diese Analyse per Ende August 2013 erstellt. Bei der Analyse von 130 deutschen Städten wurden die folgenden 16 Kriterien herangezogen (Reihenfolge gemäß Gewichtung der Kriterien):

- Bevölkerungsprognose
- Bedarf Wohnflächen
- Bevölkerungsentwicklung
- Beschäftigtenentwicklung
- Studentenentwicklung
- Anzahl Studenten im Verhältnis zur Bevölkerung
- Arbeitslosenquote
- Arbeitslosenentwicklung
- Entwicklung BIP
- Arbeitsmarktzentralität
- Leerstand Wohnraum
- Kaufkraft
- Definition als Oberzentrum
- BIP je Einwohner
- Entfernung nächste Autobahn
- Vorhandensein einer ICE-Anbindung

<sup>1</sup> Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., DIW Wochenbericht Nr 45.2012

Auf Basis dieser Kriterien und der aktuell verfügbaren Daten (in der Regel aus 2012) wurde die neue Rangliste der „Hidden-Champions“-Standorte erstellt.

In der neuen Rangliste konnte sich Ingolstadt wieder auf Platz eins unter den 130 untersuchten Städten behaupten. Zusammen mit Ingolstadt sind auf dem Siegerpodest Regensburg als Nummer zwei und Erlangen als drittplatzierte Stadt. Neu in den Top Ten sind Potsdam, Bonn, Rosenheim und Heidelberg.

Alle „Hidden-Champions“-Standorte des WERTGRUND WohnSelect D befinden sich unter den Top 25: Ingolstadt (Platz 1), Ulm (Platz 5), Neu-Ulm (Platz 14) und Münster (Platz 22). Hervorzuheben ist insbesondere auch, dass die beiden ostdeutschen Zielstandorte Dresden und Leipzig sich in der diesjährigen Analyse unter den 25 besten Standorten befinden: Leipzig auf Platz 16 und Dresden auf Platz 24.

Die Analyseergebnisse werden auch durch die durchweg positive operative Entwicklung (niedrige Leerstände und steigendes Mietniveau) der bereits getätigten Investments an den „Hidden-Champions“-Standorten bestätigt und bekräftigen somit die Investitionsstrategie des WERTGRUND WohnSelect D.

**Portfoliostruktur**

**Immobilienvermögen**

Zum Stichtag 31. August 2013 befinden sich 26 Immobilien an elf Standorten mit insgesamt 2.409 Wohneinheiten und 88 Gewerbeeinheiten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Asset Deals erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 179.415 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 26 zu entnehmen.

**Immobilienvermögen**

Stand 31. August 2013

| Stadt                              | Objekt                           | Gutachterliche               | Verkehrswert/ | Verkehrswert/ | Veränderung    |      |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|----------------|------|
|                                    |                                  | Bewertungsmiete <sup>1</sup> | Kaufpreis     | Kaufpreis     | zum 28.02.2013 |      |
|                                    |                                  | in TEUR                      | in TEUR       | in TEUR       | in TEUR        | in % |
| <b>Direkt gehaltene Immobilien</b> |                                  |                              |               |               |                |      |
| Alfter                             | „Tulpenstraße“                   | 651                          | 7.330         | 7.290         | 40             | 0,5  |
| Berlin                             | „Scharfenberger Straße“          | 443                          | 6.770         | 6.690         | 80             | 1,2  |
| Berlin                             | „Umlandstraße“                   | 697                          | 9.920         | 9.330         | 590            | 6,3  |
| Bonn-Bad Godesberg                 | „Burgstraße“ <sup>2</sup>        | 1.041                        | 14.750        | 14.500        | 250            | 1,7  |
| Dresden                            | „Borthener Straße“ (Dresden III) | 1.263                        | 16.625        | 16.260        | 365            | 2,2  |
| Dresden                            | „Dobritzer Straße“               | 552                          | 7.040         | 6.990         | 50             | 0,7  |
| Dresden                            | „Wilischstraße“ (Dresden II)     | 1.099                        | 14.190        | 13.790        | 400            | 2,9  |
| Düsseldorf                         | „Bergesweg“ <sup>3</sup>         | 496                          | 7.900         | –             | –              | –    |
| Düsseldorf                         | „Füllenbachstraße“               | 358                          | 5.540         | 5.620         | –80            | –1,4 |
| Frechen                            | „An der Mergelskaul“             | 353                          | 3.430         | 3.370         | 60             | 1,8  |
| Frechen                            | „Hauptstraße“                    | 253                          | 3.600         | 3.510         | 90             | 2,6  |
| Frechen                            | „Kapfenberger Straße“            | 267                          | 2.620         | 2.620         | –              | –    |
| Ingolstadt                         | „Ettinger Straße“                | 1.256                        | 14.030        | 12.610        | 1.420          | 11,3 |
| Ingolstadt                         | „Herschelstraße“                 | 553                          | 5.690         | 5.570         | 120            | 2,2  |
| Ingolstadt                         | „Leharstraße 1a, 1b“             | 137                          | 1.900         | 1.890         | 10             | 0,5  |
| Ingolstadt                         | „Leharstraße 8a, 8b“             | 78                           | 1.110         | 1.110         | –              | –    |
| Ingolstadt                         | „Ungernerstraße“                 | 149                          | 1.320         | 1.260         | 60             | 4,8  |
| Köln                               | „Gottesweg“                      | 413                          | 5.450         | 5.390         | 60             | 1,1  |
| Köln                               | „Hummelsbergstraße“              | 857                          | 11.950        | 11.750        | 200            | 1,7  |
| Leipzig                            | „Christianstraße“                | 232                          | 3.570         | 3.350         | 220            | 6,6  |

1 Stichtagbezogen

2 Wurde mit dem Kaufpreis verglichen.

3 Im Berichtsjahr erworbene Immobilien.

| Stadt                | Objekt                             | Gutachterliche               | Verkehrswert/  | Verkehrswert/  | Veränderung    |      |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|------|
|                      |                                    | Bewertungsmiete <sup>1</sup> | Kaufpreis      | Kaufpreis      | zum 28.02.2013 |      |
|                      |                                    | in TEUR                      | in TEUR        | in TEUR        | in TEUR        | in % |
| Leipzig              | „Philipp-Rosenthal-Straße“         | 78                           | 1.080          | 1.045          | 35             | 3,3  |
| Leipzig              | „Stieglitzstraße“                  | 103                          | 1.400          | 1.310          | 90             | 6,9  |
| Münster              | „Breslauer Straße“                 | 692                          | 8.940          | 6.780          | 2.160          | 31,9 |
| Münster              | „Königsberger Straße“              | 710                          | 8.570          | 6.460          | 2.110          | 32,7 |
| Troisdorf            | „Hannoversche Straße“ <sup>2</sup> | 513                          | 7.770          | 7.400          | 370            | 5,0  |
| Ulm                  | „Eichbergplatz“                    | 467                          | 6.920          | 6.830          | 90             | 1,3  |
| <b>Direkt gesamt</b> |                                    | <b>13.711</b>                | <b>179.415</b> | <b>162.725</b> |                |      |

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien<sup>3</sup>

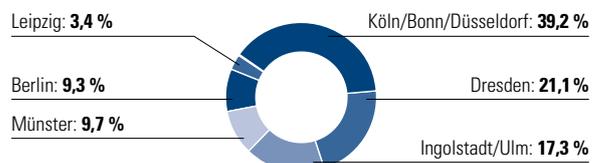
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtstichtag auf die sechs Zielstandorte bzw. Zielregionen Dresden, Ingolstadt/Ulm, Münster, Berlin, Leipzig und den Ballungsraum Düsseldorf, Köln, Bonn.

Da sich das Portfolio noch im Aufbau befindet, ist dessen angestrebte ausgewogene regionale Verteilung naturgemäß noch nicht gegeben. Ziel ist es, an jedem der Zielstandorte (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4) mindestens ca. 500 Wohnungen zu erwerben, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten.

An den Standorten Dresden (666 Wohnungen), Düsseldorf/Köln/Bonn (697 Wohnungen) und Ingolstadt (484 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht bzw. nahezu erreicht werden.

Die regionale Verteilung des Immobilienportfolios ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:

### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien<sup>3</sup>



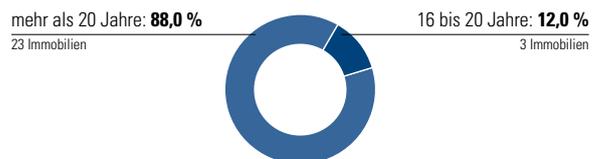
### Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>3</sup>

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 16 und 42 Jahren, im Durchschnitt bei 31,2 Jahren. Es definiert sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

### Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>3</sup>



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>4</sup>

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 93,8 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 156.641,7 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche

<sup>1</sup> Stichtagbezogen  
<sup>2</sup> Wurde mit dem Kaufpreis verglichen.  
<sup>3</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen  
<sup>4</sup> Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag

10.323,8 m<sup>2</sup>. 2.409 Wohneinheiten stehen 88 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.340 Kfz-Stellplätze sowie 68 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Antennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

Zum 31. August 2013 resultieren 87,1 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 4,5 % aus Büro- oder Praxisflächen, 2,8 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 4,8 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,8 % aus anderen Quellen wie beispielsweise Antennen.

### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>1</sup>



### Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>2</sup>

Das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Das Portfolio setzt sich aus 21 Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (60,1 %) sowie aus fünf Immobilien zwischen 11 Mio. und 25 Mio. EUR (39,9 %) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch in kleinere Einheiten geteilt werden.

### Größenklassen der Fondsimmobilien<sup>2</sup>



### Vermietungssituation der Fondsimmobilien<sup>3</sup>

Zum 31. August 2013 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,9 %.

Von den 26 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt zwölf Objekte eine Vermietungsquote von über 99 % und gelten damit als nahezu vollvermietet.

Der aktuelle Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Objekte Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“, Düsseldorf „Bergesweg“ und Düsseldorf „Füllenbachstraße“. Das Objekt in Düsseldorf „Bergesweg“ wurde zum 1. August 2013 in das Sondervermögen übernommen. Daher konnten die Vermarktungsaktivitäten erst kürzlich aufgenommen werden. In Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“ sowie in Düsseldorf „Füllenbachstraße“ stehen größere Gewerbeeinheiten leer, für welche derzeit intensive Vermietungsbemühungen laufen.

1 Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag

2 Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

3 Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag

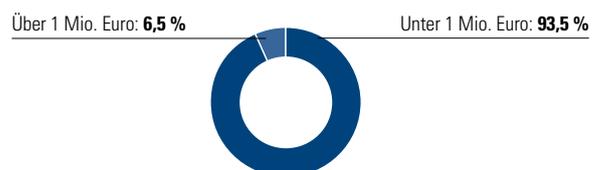
## Anlegerstruktur

Mit dem Halbjahresbericht per 31. August 2013, der auf der Grundlage des vom BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten (Stand Juli 2011) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur des WERTGRUND WohnSelect D offen. Die vonseiten des Fondsmanagements gemachten Angaben entsprechen dabei jeweils mindestens dem Standard und den Vorgaben des BVI.

Die Platzierung der Anteile erfolgt durch eine überschaubare Anzahl von persönlich bekannten Vermögensverwaltern, Family Offices und Banken, mit denen WERTGRUND einen intensiven Kontakt pflegt.

Bitte beachten Sie, dass die TMW Pramerica Property Investment GmbH für die Richtigkeit dieser Angaben weder Gewähr noch Haftung übernimmt.

## Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 31. August 2013



## Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 31. August 2013



„Borthener Straße“ (Dresden III), Dresden, Deutschland

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2013

### I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien
- 1.1. In Ländern mit EUR-Währung

| Land        | Lage des Grundstücks               | Art des Grundstücks | Bestandsübergang |
|-------------|------------------------------------|---------------------|------------------|
| Deutschland | 40489 Düsseldorf<br>Bergesweg 3-21 | Mietwohngrundstück  | August 2013      |

### II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

## Kreditmanagement

Seit der Fondsaufgabe wurden für Immobilienerwerbe zwölf Darlehen über insgesamt 51.960 TEUR bei zwei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht. Zudem wurden beim Ankauf der Ingolstädter Objekte vier öffentlich geförderte Darlehen zum derzeitigen Wert von 2.905 TEUR übernommen. Diese Darlehen wurden zinslos gewährt. Es fallen jedoch eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,5 % p. a. und eine Tilgung in Höhe von 1 % p. a. an. Die Darlehenslaufzeiten und Zinsbindungen liegen zwischen ca. einem und 19 Jahren.

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 54.865 TEUR.

Für die meisten Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich noch niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 2,40 % und 4,38 %.

Bei der Finanzierung der Objekte Ulm „Eichbergplatz“ und Dresden „Dobritzer Straße“ wurde eine mittelfristige Zinsfestschreibung für ca. drei Jahre abgeschlossen, die beide am 31. Dezember 2014 auslaufen. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 2,21 % (Ulm) und 2,03 % (Dresden). Die drei Objekte in Frechen wurden mit einer Laufzeit von ca. fünf Jahren finanziert. Der Zinssatz liegt hier bei 1,67 %.

Zur Ausnutzung eines positiven Leverage-Effekts über die gesamte Laufzeit der Darlehen und zur Erzielung höherer Ausschüttungen wurde für alle nicht geförderten Darlehen eine endfällige Tilgung gewählt.

Gemäß dem Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) darf die Fremdfinanzierungsquote ab 1. Januar 2015 nur noch maximal 30 % betragen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden zukünftige Objektankäufe mit einem geringeren Fremdmiteinsatz finanziert. Darüber hinaus wurden die Objekte Ulm „Eichbergplatz“ und Dresden „Dobritzer Straße“ nur bis Ende 2014 finanziert, um gegebenenfalls die Darlehen vollständig tilgen zu können. Zudem wurden das Objekt „Christianstraße“ in Leipzig, das Objekt „Burgstraße“ in Bonn-Bad Godesberg und das Objekt „Bergesweg“ in Düsseldorf vollständig aus Eigenmitteln erworben. Ferner erfolgen die werterhöhenden Sanierungsmaßnahmen (z. B. in Ingolstadt und Köln/Frechen) ausschließlich aus Eigenkapital.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2013 eine Fremdfinanzierungsquote von 30,6 % bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit ist das durch den Gesetzgeber ab 2015 vorgeschriebene Ziel von maximal 30 % nahezu erreicht.

**Übersicht Kredite -  
Aufteilung nach Immobilien**

Stand 31. August 2013

|  | Kreditvolumen      | Verkehrswert/<br>Kaufpreis | Anteil am<br>Verkehrswert<br>(LTV)/Kaufpreis | Zinssatz          | Kreditlaufzeit | Zinsfest-<br>schreibung |
|--|--------------------|----------------------------|--|-------------------|----------------|-------------------------|
|  | in TEUR            | in TEUR                    | in %   | in %              |                |                         |
| <b>Kredite zur Finanzierung der<br/>direkt gehaltenen Immobilien</b> |                    |                            |  |                   |                |                         |
| Alfter „Tulpenstraße“  | 2.100              | 7.330                      | 28,6   | 2,87              | 31.05.2022     | 31.05.2022              |
| Berlin „Scharfenberger Straße“                                       | 1.900              | 6.770                      | 28,1   | 3,66              | 30.09.2020     | 30.09.2020              |
| Berlin „Uhlandstraße“  | 3.400              | 9.920                      | 34,3   | 3,40              | 31.12.2021     | 31.12.2021              |
| Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“                                      | –                  | 14.750                     | –  | –                 | –              | –                       |
| Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III)                             | 6.500              | 16.625                     | 39,1   | 4,20              | 30.09.2021     | 31.12.2020              |
| Dresden „Dobritzer Straße“   | 2.750              | 7.040                      | 39,1   | 2,03              | 31.12.2014     | 31.12.2014              |
| Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)                                 | 5.500              | 14.190                     | 38,8   | 4,15              | 30.09.2020     | 30.09.2020              |
| Düsseldorf „Bergesweg“   | –                  | 7.900                      | –  | –                 | –              | –                       |
| Düsseldorf „Füllenbachstraße“  | 2.250              | 5.540                      | 40,6   | 3,66              | 30.09.2020     | 30.09.2020              |
| Frechen „An der Mergelskaul“   | 1.179              | 3.430                      | 34,4   | 1,67              | 30.07.2017     | 30.07.2017              |
| Frechen „Hauptstraße“  | 860                | 3.600                      | 23,9   | 1,67              | 30.07.2017     | 30.07.2017              |
| Frechen „Kapfenberger Straße“  | 931                | 2.620                      | 35,5   | 1,67              | 30.07.2017     | 30.07.2017              |
| Ingolstadt „Herschelstraße“ u. a. <sup>1</sup>                       | 8.500              |                            |  | 4,38              | 30.06.2021     | 30.06.2021              |
| Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“                                      | 1.258 <sup>2</sup> |                            |  | 0,50 <sup>4</sup> | 30.04.2015     | 30.04.2015              |
|  | 503 <sup>2</sup>   | 24.050                     | 47,4 <sup>3</sup>                            | 0,50 <sup>4</sup> | 30.04.2032     | 30.04.2032              |
| Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“                                      | 825 <sup>2</sup>   |                            |  | 0,50 <sup>4</sup> | 30.04.2022     | 30.04.2022              |
|  | 319 <sup>2</sup>   |                            |  | 0,50 <sup>4</sup> | 30.04.2022     | 30.04.2022              |
| Köln „Gottesweg“   | 1.730              | 5.450                      | 31,7   | 2,61              | 30.07.2022     | 30.07.2022              |
| Köln „Hummelsbergstraße“   | 4.460              | 11.950                     | 37,3   | 2,61              | 30.07.2022     | 30.07.2022              |
| Leipzig „Christianstraße“  | –                  | 3.570                      | –  | –                 | –              | –                       |
| Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“                                   | 350                | 1.080                      | 32,4   | 3,66              | 30.09.2020     | 30.09.2020              |
| Leipzig „Stieglitzstraße“  | 500                | 1.400                      | 35,7   | 3,66              | 30.09.2020     | 30.09.2020              |
| Münster „Breslauer Straße“   | 2.179              | 8.940                      | 24,4   | 4,00              | 30.10.2020     | 30.10.2020              |
| Münster „Königsberger Straße“  | 1.821              | 8.570                      | 21,3   | 4,00              | 30.10.2020     | 30.10.2020              |
| Troisdorf „Hannoversche Straße“                                      | 2.250              | 7.770                      | 29,0   | 2,40              | 30.12.2022     | 30.12.2022              |
| Ulm „Eichbergplatz“  | 2.800              | 6.920                      | 40,5   | 2,21              | 31.12.2014     | 31.12.2014              |
| <b>Direkt gesamt</b>   | <b>54.865</b>      | <b>179.415</b>             | <b>30,6</b>                                  |                   |                |                         |

1 Die Finanzierung besteht für das gesamte Ingolstadt-Portfolio, das sich aus fünf Einzelobjekten zusammensetzt.

2 Es handelt sich um ein zinsloses Förderdarlehen.

3 Anteil am Verkehrswert des Ingolstadt-Portfolios

4 Es handelt sich um die Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,5 %.

## Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr konnten an allen Objektstandorten Neuvermietungen erfolgreich durchgeführt werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung der Fondsimmobilien und setzt an allen Standorten eigene Vermieter ein. In den Objekten Dresden, Ingolstadt und Münster sind eigene Vermietungsbüros vorhanden, die u. a. auch für Mietersprechstunden dienen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros betreut.

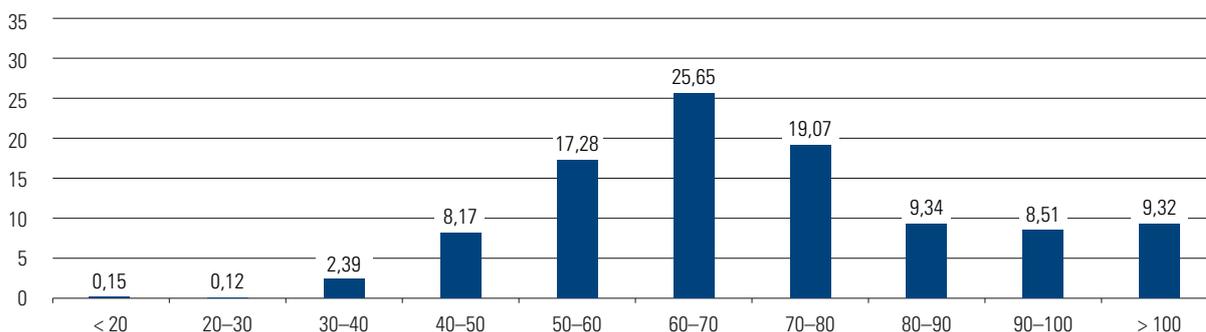
In 23 der insgesamt 26 Objekte besteht zum Stichtag 31. August 2013 eine Vermietungsquote<sup>1</sup> von über 90%. Zwölf Objekte liegen zudem über 99%. Bei den Objekten Düsseldorf „Füllbachstraße“ (86,5%) und Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“ (89,5%) stehen mehrere Büroflächen leer. Hier werden derzeit intensive Vermietungsbemühungen unternommen, u. a. auch durch spezialisierte Gewerbemakler.

Das Objekt Düsseldorf „Bergesweg“ wurde zum 1. August 2013 in das Sondervermögen übernommen. Entsprechende Vermietungsbemühungen waren daher noch nicht vollumfänglich möglich.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2013 beträgt 96,9%. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Besonders hervorzuheben ist, dass in allen Objekten (außer Frechen „Kapfenberger Straße“) die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter und auch signifikant über der Miete zum Ankaufszeitpunkt liegt. Bei den öffentlich geförderten Objekten in Berlin und Ingolstadt wurde zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet.

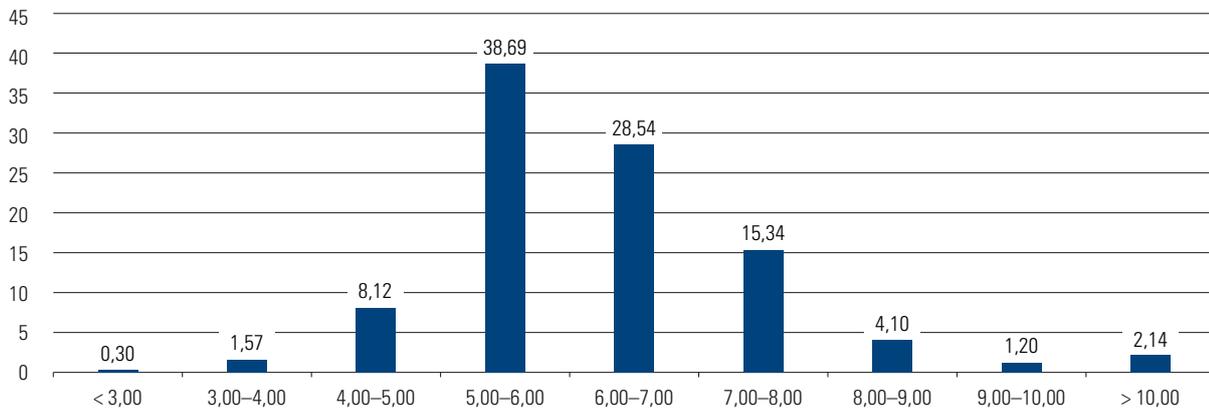
### Einheitengrößen in m<sup>2</sup>

in % auf Basis der Mietflächen



<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen

m<sup>2</sup>-Mieten in EUR/m<sup>2</sup>  
in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt  
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

| Objekt                                   | in %  |
|--|-------|
| Alfter „Tulpenstraße“                    | 96,7  |
| Berlin „Scharfenberger Straße“           | 99,3  |
| Berlin „Uhlandstraße“                    | 96,3  |
| Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“          | 89,5  |
| Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III) | 99,3  |
| Dresden „Dobritzer Straße“               | 99,1  |
| Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)     | 99,1  |
| Düsseldorf „Bergesweg“                   | 89,6  |
| Düsseldorf „Füllenbachstraße“            | 86,5  |
| Frechen „An der Mergelskaul“             | 98,2  |
| Frechen „Hauptstraße“                    | 92,0  |
| Frechen „Kapfenberger Straße“            | 97,3  |
| Ingolstadt „Ettinger Straße“             | 99,7  |
| Ingolstadt „Herschelstraße“              | 99,9  |
| Ingolstadt „Leharstraße 1a,1b“           | 99,7  |
| Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“          | 99,7  |
| Ingolstadt „Ungernerstraße“              | 100,0 |
| Köln „Hummelsbergstraße“                 | 99,3  |
| Köln „Gottesweg“                         | 99,6  |
| Leipzig „Christianstraße“                | 98,0  |
| Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“       | 90,2  |
| Leipzig „Stieglitzstraße“                | 97,1  |
| Münster „Breslauer Straße“               | 99,5  |
| Münster „Königsberger Straße“            | 95,6  |
| Troisdorf „Hannoversche Straße“          | 97,2  |
| Ulm „Eichbergplatz“                      | 96,0  |

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen) und Entwicklung der Mieten pro m<sup>2</sup>

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 2013 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

| Objekt                                   |  | in EUR/m <sup>2</sup> |
|--|--|-----------------------|
| Alfter „Tulpenstraße“                    | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 6,42                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 6,98                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 7,38                  |
| Berlin „Scharfenberger Straße“           | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 6,25                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 7,34                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 7,34                  |
| Berlin „Umlandstraße“                    | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 6,54                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 7,13                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 8,97                  |
| Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“          | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 6,44                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 6,53                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 7,97                  |
| Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III) | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 5,77                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 5,97                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 6,26                  |
| Dresden „Dobritzer Straße“               | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 5,41                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 5,49                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 6,02                  |
| Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)     | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 5,78                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 5,96                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 6,46                  |
| Düsseldorf „Bergesweg“                   | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 7,15                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 7,28                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 0,00 <sup>1</sup>     |
| Düsseldorf „Füllenbachstraße“            | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 8,07                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 8,45                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 9,03                  |
| Frechen „An der Mergelskaul“             | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 4,70                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 4,81                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 6,25                  |
| Frechen „Kapfenberger Straße“            | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 4,49                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 4,58                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 4,48                  |
| Ingolstadt „Ettinger Straße“             | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 5,16                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 5,68                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 9,34                  |
| Ingolstadt „Herschelstraße“              | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) | 5,15                  |
|  | ■ Durchschnittliche m <sup>2</sup> -Miete 31. August 2013 (Wohnen)       | 5,55                  |
|  | ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m <sup>2</sup> (Wohnen)                     | 8,37                  |

<sup>1</sup> Das Objekt wurde zum 1. August 2013 in das Sondervermögen übernommen. Vermietungsbeihilfen waren noch nicht vollumfänglich möglich.

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 31. August 2013 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

| Objekt                             | in EUR/m <sup>2</sup> |      |       |
|------------------------------------|-----------------------|------|-------|
| Ingolstadt „Leharstraße 1a,1b“     | 4,98                  | 5,02 | 5,02  |
| Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“    | 5,19                  | 5,23 | 5,23  |
| Ingolstadt „Ungernerstraße“        | 5,21                  | 5,62 | 10,56 |
| Köln „Hummelsbergstraße“           | 6,69                  | 6,85 | 10,21 |
| Köln „Gottesweg“                   | 6,30                  | 6,39 | 9,46  |
| Leipzig „Christianstraße“          | 4,37                  | 5,25 | 6,62  |
| Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“ | 5,12                  | 5,18 | 5,70  |
| Leipzig „Stieglitzstraße“          | 4,57                  | 4,91 | 6,17  |
| Münster „Breslauer Straße“         | 3,87                  | 5,67 | 6,50  |
| Münster „Königsberger Straße“      | 4,61                  | 5,76 | 6,12  |
| Troisdorf „Hannoversche Straße“    | 6,00                  | 6,09 | 6,84  |
| Ulm „Eichbergplatz“                | 7,07                  | 7,43 | 8,32  |

## Ausblick

Nachdem zum Jahreswechsel 2012/2013 die Vertragsbedingungen des WERTGRUND WohnSelect D auf das AnsFuG (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) umgestellt wurden, erfolgte per 10. Juli 2013 die Anpassung des Verkaufsprospekts auf das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Das KAGB wurde im Rahmen der Umsetzung der AIFM-D (Alternative Investment Fund Managers-Directive) zum 22. Juli 2013 eingeführt. Seit diesem Zeitpunkt sind die KVG- (AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, momentan: Kapitalanlagegesellschaft) bezogenen Vorschriften des KAGB zu beachten. Die fondsbezogenen Vorschriften des KAGB gelten erst ab Umstellung der aktuell weiterhin gültigen Vertragsbedingungen auf die neuen Anlagebedingungen (AAB/BAB).

Der WERTGRUND WohnSelect D wird die Vertragsbedingungen gemäß den Übergangsvorschriften der §§ 343 ff KAGB auf die Anlagebedingungen innerhalb der gesetzlichen Übergangsfrist umstellen. In diesem Zeitraum plant auch die TMW Pramerica Property Investment GmbH den Antrag auf vollumfängliche Geschäftserlaubnis bzw. Umstellung zur KVG bei der BaFin zu stellen. Über diese Änderungen werden wir Sie dann selbstverständlich entsprechend informieren.

Die wesentliche für Anleger relevante Änderung im Zuge der Umstellung auf das KAGB ist der Wegfall der bisherigen Freibetragsregelung (30.000 EUR je Kalenderhalbjahr). Anleger, die Anteile an einem Offenen Immobilienfonds nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, unterliegen den Mindesthalte- und Kündigungsfristen gemäß AnsFuG (24 und zwölf Monate). Für sie ist die Möglichkeit, Anteile im Gegenwert von 30.000 EUR je Kalenderhalbjahr zurückzugeben, weggefallen. Anleger, die ihre Anteile vor dem 21. Juli 2013 erworben haben, können auch weiterhin Anteile im Gegenwert von 30.000 EUR je Kalenderhalbjahr zurückgeben.

Die viel diskutierte, im AnsFuG geregelte zwölfmonatige Kündigungsfrist und die Mindesthaltefrist von 24 Monaten stellen i. d. R. für Privatanleger kein Investitionshemmnis dar. Im Gegensatz zur Immobilien-Direktanlage oder Anlage in Geschlossene Fonds können Anteile Offener Immobilienfonds weiterhin unter Berücksichtigung der Fristen auch in kleineren Stückelungen veräußert werden. Zudem reduzieren die eingeführten Fristen das Risiko von Fondsschließung durch plötzliche, unangekündigte Rückgaben. Gerade für Fonds, die in Wohnimmobilien investieren, wird mit den neuen Kündigungsfristen eine weitgehende Fristenkongruenz hergestellt. An nachgefragten Standorten ist eine Veräußerung von Wohnimmobilien i. d. R. innerhalb von zwölf Monaten möglich, sodass auf Anteil-

scheinrückgaben, welche nicht aus der vorhandenen Liquidität heraus bedient werden könnten, meist zeitnah durch Objektverkäufe reagiert werden kann.

Dank der Neuregulierung durch das AnsFuG sind Offene Immobilienfonds heute mehr denn je für den Privatanleger ein geeignetes Instrument für die Immobilienanlage: Stabilität, Risikostreuung, Transparenz und Fungibilität der Offenen Immobilienfonds entsprechen seinem Sicherheitsbedürfnis. Offene Immobilienfonds werden daher voraussichtlich auch weiter das Vertrauen der Anleger erhalten, was durch die unveränderten Mittelzuflüsse in den letzten Monaten bestätigt wird.

Seit August 2013 besteht für Anleger auch die Möglichkeit, Anteile am WERTGRUND WohnSelect D im Freiverkehr der Fondsbörse Hamburg ohne Einhaltung der oben genannten Fristen zu veräußern. Somit steht unseren Anlegern nun auch ein alternativer Weg zur kurzfristigen Liquiditätsschaffung zur Verfügung. In Bezug auf die Fristen des AnsFuG gelten bei Erwerb von Anteilen über die Börse jedoch die gleichen Bedingungen wie beim Erwerb der Anteile direkt bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

In den zurückliegenden sechs Monaten konnte das Immobilien-Portfolio durch den Ankauf des Objekts „Bergesweg“ in Düsseldorf mit 63 Wohneinheiten weiter ausgebaut werden. Es wurde mit nun insgesamt 2.409 Wohneinheiten ein Portfolio aufgebaut, das bereits eine hohe regionale Risikostreuung sowie auch eine gute Diversifikation der Objektgrößen und Baualtersklassen aufweist. Unter Beibehaltung dieser Risikostreuung soll das Portfolio weiter behutsam erweitert werden.

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien und durch das gestiegene Preisniveau erfordert die Objektakquisition mehr denn je einen guten Zugang zu den lokalen Immobilienmärkten und eine sorgfältige Auswahl der angebotenen Objekte. Durch den klaren Fokus auf unsere Zielstandorte und die dort aufgebauten Netzwerke sind wir uns sicher, dass wir in den nächsten Monaten weitere attraktive Immobilien für den WERTGRUND WohnSelect D erwerben können.

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde die energetische Sanierung der Objekte in Ingolstadt fortgeführt und der erste Bauabschnitt bereits fertiggestellt. Die Sanierungen werden –

genauso wie bereits bei den Objekten „Scharfenberger Straße“ in Berlin und bei den Häusern in Münster – zu einer deutlichen qualitativen Aufwertung der Objekte und der Wohnqualität für die Mieter sowie zu steigenden Mieten in der Neuvermietung und durch Modernisierungsumlagen führen. Die Sanierungsmaßnahmen in Ingolstadt sollen im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurde in Ingolstadt die Möglichkeit, Dachgeschoss zu neuem Wohnraum umzubauen, positiv bewertet und ein entsprechender Bauantrag gestellt. Hier werden insgesamt 24 neue Dachgeschoss-Wohnungen entstehen. Der Baubeginn ist noch für dieses Jahr geplant.

Die Planungen für die Sanierungsmaßnahmen der Objekte in Köln, Frechen und Alfter wurden beauftragt und werden momentan erstellt. Die Baumaßnahmen sollen Anfang 2014 beginnen.

Mit diesen Maßnahmen werden wir das Immobilienportfolio weiter behutsam aufbauen und verwalten, um die Ziele des Fonds, nachhaltige Rendite und Stabilität für die Anleger, sicherzustellen.

Die aufgrund des AnsFuG notwendige Reduzierung der Fremdkapitalquote ist weit vorangeschritten. Die Fremdfinanzierungsquote des WERTGRUND WohnSelect D konnte bereits auf 30,6% am Ende des Geschäftshalbjahres (31. August 2013) reduziert werden. Wir gehen davon aus, dass die Fremdkapitalquote noch in dem laufenden Geschäftsjahr auf unter 30% gesenkt werden kann und der Fonds somit die Vorgaben des AnsFuG frühzeitig erfüllt.

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen im zurückliegenden Geschäftshalbjahr danken wir Ihnen. Wir werden auch in Zukunft alles daran setzen, Ihre Erwartungen zu erfüllen.



„Breslauer Straße“, Münster, Deutschland

## Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

|  | 31.08.2013       | 28.02.2013    | 31.08.2012 | 29.02.2012    |       |
|--|------------------|---------------|------------|---------------|-------|
| Immobilien   | <b>179.415</b>   | 162.725       | 138.695    | 82.595        | TEUR  |
| Liquiditätsanlagen   | <b>45.496</b>    | 32.611        | 16.600     | 31.104        | TEUR  |
| Sonstige Vermögensgegenstände  | <b>19.628</b>    | 20.022        | 16.670     | 15.014        | TEUR  |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen   | <b>- 62.474</b>  | - 61.021      | - 49.429   | - 39.816      | TEUR  |
| Fondsvermögen  | <b>182.065</b>   | 154.337       | 122.536    | 88.897        | TEUR  |
| Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum<br>(inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich) | <b>26.159</b>    | 61.805        | 31.640     | 30.542        | TEUR  |
| Umlaufende Anteile   | <b>1.688.417</b> | 1.442.203     | 1.164.648  | 852.034       | Stück |
| Anteilwert   | <b>107,83</b>    | 107,01        | 105,21     | 104,34        | EUR   |
| Ausschüttung je Anteil   | -                | 3,47          | -          | 1,75          | EUR   |
| Tag der Ausschüttung   | -                | 12. Juni 2013 | -          | 13. Juni 2012 |       |



„An der Mergelskaul“, Frechen, Deutschland



„Burgstraße“, Bonn-Bad Godesberg, Deutschland

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2013

|   | Düsseldorf/Köln/Bonn | Dresden              | Ingolstadt/Ulm       |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | EUR                  | EUR                  | EUR                  |
| <b>I. Immobilien</b> (siehe Seite 26 – 34)        |                      |                      |                      |
| 1. Mietwohngrundstücke                            | 70.340.000,00        | 37.855.000,00        | 30.970.000,00        |
| Summe der Immobilien                              |                      |                      |                      |
| <b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 38)    |                      |                      |                      |
| 1. Bankguthaben                                   | 2.640.167,24         | 1.335.390,80         | 1.594.595,37         |
| Summe der Liquiditätsanlagen                      |                      |                      |                      |
| <b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>         |                      |                      |                      |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 1.533.627,90         | 1.843.975,19         | 1.627.951,40         |
| 2. Zinsansprüche                                  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien         | 6.000.033,26         | 2.031.982,72         | 1.489.530,70         |
| 4. Andere   | 18.329,73            | 0,00                 | 770.921,38           |
| Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände          |                      |                      |                      |
| <b>I. – III. Summe</b>                            | <b>80.532.158,13</b> | <b>43.066.348,71</b> | <b>36.452.998,85</b> |
| <b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>                  |                      |                      |                      |
| 1. Krediten                                       | 15.760.000,00        | 14.750.000,00        | 14.204.884,48        |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung                     | 1.280.825,10         | 1.636.241,92         | 1.784.509,91         |
| 3. anderen Gründen                                | 260.906,32           | 67.218,80            | 83.580,95            |
| Summe der Verbindlichkeiten                       |                      |                      |                      |
| <b>V. Rückstellungen</b>                          | 510.848,62           | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>IV. – V. Summe</b>                             | <b>17.812.580,04</b> | <b>16.453.460,72</b> | <b>16.072.975,34</b> |
| <b>VI. Fondsvermögen</b>                          | <b>62.719.578,09</b> | <b>26.612.887,99</b> | <b>20.380.023,51</b> |

**WERTGRUND WohnSelect D Halbjahresbericht 2013**  
**Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2013**

| <b>Münster</b>       | <b>Berlin</b>        | <b>Leipzig</b>      | <b>Fondsebene</b>    | <b>Gesamt</b>         | <b>Anteil am<br/>Fondsvermögen<br/>in %</b> |
|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---|
| EUR                  | EUR                  | EUR                 | EUR                  | EUR                   |   |
| 17.510.000,00        | 16.690.000,00        | 6.050.000,00        | 0,00                 | <b>179.415.000,00</b> | <b>98,5</b>                                 |
| 589.060,47           | 684.432,49           | 675.487,44          | 37.977.334,42        | <b>45.496.468,23</b>  | <b>25,0</b>                                 |
| 1.260.433,83         | 618.024,50           | 280.399,90          | 0,00                 | 7.164.412,72          |   |
| 0,00                 | 0,00                 | 0,00                | 38.971,38            | 38.971,38             |   |
| 626.205,99           | 1.084.738,31         | 374.924,30          | 0,00                 | 11.607.415,28         |   |
| 18.361,31            | 9.142,90             | 0,00                | 0,00                 | 816.755,32            |   |
|                      |                      |                     |                      | <b>19.627.554,70</b>  | <b>10,8</b>                                 |
| <b>20.004.061,60</b> | <b>19.086.338,20</b> | <b>7.380.811,64</b> | <b>38.016.305,80</b> | <b>244.539.022,93</b> | <b>134,3</b>                                |
| 4.000.000,00         | 5.300.000,00         | 850.000,00          | 0,00                 | 54.864.884,48         |   |
| 843.302,59           | 477.581,37           | 256.969,13          | 0,00                 | 6.279.430,02          |   |
| 18.088,97            | -165.992,91          | 60.371,25           | 464.370,41           | 788.543,79            |   |
|                      |                      |                     |                      | <b>61.932.858,29</b>  | <b>34,0</b>                                 |
| 0,00                 | 0,00                 | 0,00                | 30.712,47            | <b>541.561,09</b>     | <b>0,3</b>                                  |
| <b>4.861.391,56</b>  | <b>5.611.588,46</b>  | <b>1.167.340,38</b> | <b>495.082,88</b>    | <b>62.474.419,38</b>  | <b>34,3</b>                                 |
| <b>15.142.670,04</b> | <b>13.474.749,74</b> | <b>6.213.471,26</b> | <b>37.521.222,92</b> | <b>182.064.603,55</b> | <b>100,0</b>                                |

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Nach § 7 Abs. 1 Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) vom 23. Dezember 2009 ist die Vermögensaufstellung im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 InvG i. V. m. §§ 343 ff KAGB nach Arten von Vermögensgegenständen und Märkten zu gliedern.

Für den ausschließlich in Deutschland investierten Publikumsfonds WERTGRUND WohnSelect D wird eine Einteilung nach regionalen Investitionsschwerpunkten vorgenommen. Dazu zählen aktuell die Ballungsräume Düsseldorf/Köln/Bonn, Dresden, Ingolstadt/Ulm, Münster, Berlin und Leipzig.

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2013 erhöhte sich das Fondsvermögen von 154.337 TEUR um 27.728 TEUR auf 182.065 TEUR. Im ersten Geschäftshalbjahr 2013/2014 flossen dem Sondervermögen 25.729 TEUR<sup>1</sup> zu. Bei einem Anteilumlauf von 1.688.417 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2013 ein Anteilwert in Höhe von 107,83 EUR.

### Immobilien

Seit Auflage des Fonds am 20. April 2010 gingen insgesamt 26 **Immobilien** in den WERTGRUND WohnSelect D über. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens beträgt nunmehr 179.415 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 26 bis 34 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 45.496 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 7.531 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 7.519 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 30.446 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 45.496 TEUR bzw. 25,0 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der für die nächste Ausschüttung reservierten Mittel in Höhe von insgesamt 17.943 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 27.553 TEUR bzw. 15,1 % des Fondsvermögens.

<sup>1</sup> Ohne Berücksichtigung des Einkaufs in den Fondsertrag.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 19.628 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 7.164 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 404 TEUR sowie Forderungen aus umlagefähiger Betriebskosten über 6.760 TEUR zusammen. Zum Stichtag bestehen **Zinsansprüche** gegenüber Banken in Höhe von 39 TEUR. Auf **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen 11.608 TEUR. Die Position **Anderere** enthält Forderungen aus Objektkäufen von 815 TEUR sowie Forderungen aus Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 2 TEUR.

### Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen Verbindlichkeiten über einen Gesamtbetrag von 61.933 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus **Kredit**en in Höhe von 54.865 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Düsseldorf/Köln/Bonn 28,7 %, Dresden 26,9 %, Ingolstadt/Ulm 25,9 %, Berlin 9,7 %, Münster 7,3 % sowie Leipzig 1,5 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 12 und 13.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 6.279 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 6.093 TEUR, noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 180 TEUR sowie hinterlegte Kauttionen in Höhe von 6 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 789 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 266 TEUR, Verwaltungskosten von 435 TEUR sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 24 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 64 TEUR betreffen u. a. Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen, Rückstellungen für gutachterliche Nachbewertungen sowie Rückstellungen für die Depotbankvergütung.

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 542 TEUR und enthalten u. a. Rückstellungen aus Anschaffungskosten (511 TEUR) sowie Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (17 TEUR).



„Philipp-Rosenthal-Straße“, Leipzig, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Immobilienverzeichnis

|   |                   |                        |
|---|-------------------|------------------------|
| Informationen zur Immobilie   |                   |                        |
| Laufende Nummer   |                   |                        |
| Lage des Grundstücks  |                   |                        |
| <b>Immobilienverzeichnis</b>  |                   |                        |
| Art des Grundstücks   |                   |                        |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen  |                   |                        |
| Art der Nutzung <sup>1</sup>  | in %              | Büro                   |
|   |                   | Handel/<br>Gastronomie |
|   |                   | Industrie              |
|   |                   | Wohnen                 |
|   |                   | Kfz-Stellplätze        |
|   |                   | Andere                 |
| Erwerbsdatum des Grundstücks  |                   |                        |
| Beurkundungstermin  |                   |                        |
| Baujahr/Umbaujahr   |                   |                        |
| Grundstücksgröße  | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Gewerbe  | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Wohnen   | in m <sup>2</sup> |                        |
| Ausstattungsmerkmale  |                   |                        |
| Stellplätze/Garagen   |                   |                        |
| Personenaufzug/Lastenaufzug   |                   |                        |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet  |                   |                        |
| Erhaltungssatzung/Förderung   |                   |                        |
| <b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>                        |                   |                        |
| Vermietungsquote <sup>2,3</sup>   | in %              |                        |
| Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>                                      | in Jahren         |                        |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer   | in Jahren         |                        |
| Verkäufer   |                   |                        |
| <b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>                                     |                   |                        |
| Auslaufende Mietverträge <sup>5</sup>   | in TEUR           |                        |
| Mietertrag im Kalenderjahr p. a.<br>(01.01.-31.08.2013)                         | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr<br>(01.01.-31.12.2013) <sup>6</sup> | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im<br>Kalenderjahr <sup>6</sup>     | in TEUR           |                        |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | „Tulpenstraße“   | „Scharfenberger Straße“   |
|  |  |  |
|  | Deutschland,<br>53347 Alfter,<br>Tulpenstraße 20–24,<br>Zur Belsmühle 14–30        | Deutschland,<br>13505 Berlin,<br>Scharfenberger Straße 30–40                        |
|  | Mietwohngrundstück   | Mietwohngrundstück  |
|  | Fassaden- und Fenstersanierung   | –   |
|  | –  | –   |
|  | –  | –   |
|  | 93,5   | 96,1  |
|  | 6,4  | 1,8   |
|  | 0,1  | 2,1   |
|  | 07/2012  | 10/2010   |
|  | 19.03.2012   | 05.08.2010  |
|  | 1967+1974/ 1991+1985   | 1977/ 2011  |
|  | 12.215,0   | 14.728,0  |
|  | –  | –   |
|  | 7.372,9  | 4.849,8   |
|  | 83   | 31  |
|  | nein   | nein  |
|  | nein/nein  | nein/nein   |
|  | nein/nein  | nein/ja   |
|  | 96,7   | 99,3  |
|  | unbegrenzt   | unbegrenzt  |
|  | 44   | 64  |
|  | Immobilien-Gesellschaft  | Immobilien-Gesellschaft   |
|  | 0,5  | 1,3   |
|  | 393,6  | 285,3   |
|  | 580,8  | 431,2   |
|  | 592,7  | 443,8   |

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/ohne Betriebskosten)  
 2 Stichtagbezogen  
 3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/inkl. Betriebskosten)  
 4 Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.  
 5 Es handelt sich um Mietverträge, deren Enddatum innerhalb der nächsten zwölf Monate liegt.  
 6 Für das tatsächliche Erreichen von Zielangaben wird keine Garantie übernommen

Stand 31. August 2013

| 3   | „Uhlandstraße“  | 4   | „Burgstraße“   | 5  | „Borthener Straße“ (Dresden III)   | 6   | „Dobritzer Straße“  |
|---|---|---|--|--|--|---|---|
|  |   |  |  |  |  |  |   |
|   | Deutschland,<br>10715 Berlin,<br>Uhlandstraße 103,<br>Berlinerstraße 138,<br>Wilhemsau 21, 22, 23 |   | Deutschland<br>53177 Bonn-Bad Godesberg<br>Burgstraße 69-81,<br>Im Äuelchen 12, Embavenhof 1,<br>Junkerstraße 13, 21 |  | Deutschland,<br>01237 Dresden,<br>Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d,<br>Gohrischstraße 1–19,<br>Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i |   | Deutschland,<br>01237 Dresden,<br>Dobritzer Straße 41–71,<br>Winterbergstraße 141–151 |

| gemischt genutztes Grundstück | gemischt genutztes Grundstück | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück      |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| –                             | –                             | –                             | Dachgeschossausbau      |
| 6,8                           | 24,2                          | 0,7                           | –                       |
| 19,9                          | 1,8                           | 2,0                           | –                       |
| –                             | –                             | –                             | –                       |
| 59,4                          | 59,9                          | 97,1                          | 95,9                    |
| 7,0                           | 14,1                          | 0,2                           | 4,1                     |
| 6,9                           | –                             | –                             | –                       |
| 05/2012                       | 02/2013                       | 01/2011                       | 03/2012                 |
| 30.11.2011                    | 18.12.2012                    | 09.12.2010                    | 21.12.2011              |
| 1972/2009                     | um 1989                       | 1927-1934/ 1998-1999; 2011    | 1942/1995               |
| 3.169,0                       | 7.279,0                       | 26.191,0                      | 20.893,0                |
| 1.453,5                       | 3.431,4                       | 528,1                         | –                       |
| 4.732,5                       | 7.964,0                       | 17.155,4                      | 8.052,0                 |
| 81                            | 211                           | 6                             | 53                      |
| ja                            | ja                            | nein                          | nein                    |
| nein/nein                     | nein/nein                     | ja/nein                       | ja/nein                 |
| nein/nein                     | nein/nein                     | nein/nein                     | nein/nein               |
| 96,3                          | 89,5                          | 99,3                          | 99,1                    |
| unbegrenzt                    | unbegrenzt                    | unbegrenzt                    | unbegrenzt              |
| 44                            | 56                            | 38                            | 39                      |
| Privatperson/-en              | Versicherung                  | Geschlossener Fonds           | Immobilien-Gesellschaft |
| 0,4                           | 1,8                           | 0,8                           | 0,0                     |
| 414,2                         | 526,0                         | 827,5                         | 362,2                   |
| 630,5                         | 845,1                         | 1.235,4                       | 540,3                   |
| 654,3                         | 858,8                         | 1.259,7                       | 548,5                   |

|   |                   |                        |
|---|-------------------|------------------------|
| Informationen zur Immobilie   |                   |                        |
| Laufende Nummer   |                   |                        |
| Lage des Grundstücks  |                   |                        |
| <b>Immobilienverzeichnis</b>  |                   |                        |
| Art des Grundstücks   |                   |                        |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen  |                   |                        |
| Art der Nutzung <sup>1</sup>  | in %              | Büro                   |
|   |                   | Handel/<br>Gastronomie |
|   |                   | Industrie              |
|   |                   | Wohnen                 |
|   |                   | Kfz-Stellplätze        |
|   |                   | Andere                 |
| Erwerbsdatum des Grundstücks  |                   |                        |
| Beurkundungstermin  |                   |                        |
| Baujahr/Umbaujahr   |                   |                        |
| Grundstücksgröße  | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Gewerbe  | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Wohnen   | in m <sup>2</sup> |                        |
| Ausstattungsmerkmale  |                   |                        |
| Stellplätze/Garagen   |                   |                        |
| Personenaufzug/Lastenaufzug   |                   |                        |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet  |                   |                        |
| Erhaltungssatzung/Förderung   |                   |                        |
| <b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>                        |                   |                        |
| Vermietungsquote <sup>2,3</sup>   | in %              |                        |
| Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>                                      | in Jahren         |                        |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer   | in Jahren         |                        |
| Verkäufer   |                   |                        |
| <b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>                                     |                   |                        |
| Auslaufende Mietverträge <sup>5</sup>   | in TEUR           |                        |
| Mietertrag im Kalenderjahr p. a.<br>(01.01.-31.08.2013)                         | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr<br>(01.01.-31.12.2013) <sup>6</sup> | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im<br>Kalenderjahr <sup>6</sup>     | in TEUR           |                        |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | „Wilischstraße“ (Dresden II)   | „Bergesweg“   |
| 7 |  |  |
|   | Deutschland,<br>01279 Dresden,<br>Wilischstraße 11–30,<br>Nagelstraße 20–26        | Deutschland<br>40489 Düsseldorf<br>Bergesweg 3-21                                   |
|   | Mietwohngrundstück   | Mietwohngrundstück  |
|   | –  | –   |
|   | –  | –   |
|   | –  | –   |
|   | 97,8   | 93,7  |
|   | 2,2  | 6,3   |
|   | –  | –   |
|   | 01/2011  | 08/2013   |
|   | 28.10.2010   | 26.04.2013  |
|   | 1963-1964/ 1998-2001   | 1966+1971/90er-Jahren   |
|   | 20.900,0   | 16.719,0  |
|   | –  | –   |
|   | 15.069,6   | 4.751,0   |
|   | 82   | 67  |
|   | nein   | nein  |
|   | nein/nein  | nein/hein   |
|   | nein/nein  | nein/hein   |
|   | 99,1   | 89,6  |
|   | unbegrenzt   | unbegrenzt  |
|   | 38   | 50  |
|   | Geschlossener Fonds  | Immobilien-Gesellschaft   |
|   | 1,2  | 1,0   |
|   | 720,3  | 33,5  |
|   | 1.085,5  | 164,1   |
|   | 1.096,5  | 181,1   |

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

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/ohne Betriebskosten)  
2 Stichtagbezogen  
3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/inkl. Betriebskosten)  
4 Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.  
5 Es handelt sich um Mietverträge, deren Enddatum innerhalb der nächsten zwölf Monate liegt.  
6 Für das tatsächliche Erreichen von Zielangaben wird keine Garantie übernommen

Stand 31. August 2013



| gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück      | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück      |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| –                             | Fassadensanierung       | –                             | Fassadensanierung       |
| 20,3                          | –                       | 57,6                          | –                       |
| –                             | –                       | 32,7                          | –                       |
| –                             | –                       | –                             | –                       |
| 71,5                          | 94,6                    | –                             | 94,5                    |
| 5,5                           | 5,4                     | 9,7                           | 4,5                     |
| 2,7                           | –                       | –                             | 1,0                     |
| 11/2010                       | 08/2012                 | 08/2012                       | 08/2012                 |
| 16.08.2010                    | 30.05.2012              | 30.05.2012                    | 30.05.2012              |
| 1967/ 1999-2000               | 1953; 1954              | 1992                          | um 1971                 |
| 2.396,0                       | 11.562,0                | 2.228,0                       | 5.102,0                 |
| 695,0                         | –                       | 2.154,7                       | –                       |
| 2.633,7                       | 4.808,0                 | 0,0                           | 3.197,2                 |
| 40                            | 30                      | 42                            | 19                      |
| ja                            | nein                    | ja                            | nein                    |
| nein/nein                     | nein/nein               | nein/nein                     | nein/nein               |
| nein/nein                     | nein/nein               | nein/nein                     | nein/nein               |
| 86,5                          | 98,2                    | 92,0                          | 97,3                    |
| unbegrenzt                    | unbegrenzt              | 3,75                          | unbegrenzt              |
| 47                            | 41                      | 49                            | 52                      |
| Privatperson/-en              | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft       | Immobilien-Gesellschaft |
| 0,0                           | 0,0                     | 0,0                           | 0,3                     |
| 227,1                         | 179,2                   | 170,8                         | 119,2                   |
| 367,5                         | 276,1                   | 246,9                         | 178,9                   |
| 376,8                         | 287,7                   | 254,5                         | 184,4                   |

|   |                   |                        |
|---|-------------------|------------------------|
| Informationen zur Immobilie   |                   |                        |
| Laufende Nummer   |                   |                        |
| Lage des Grundstücks  |                   |                        |
| <b>Immobilienverzeichnis</b>  |                   |                        |
| Art des Grundstücks   |                   |                        |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen  |                   |                        |
| Art der Nutzung <sup>1</sup>  | in %              | Büro                   |
|   |                   | Handel/<br>Gastronomie |
|   |                   | Industrie              |
|   |                   | Wohnen                 |
|   |                   | Kfz-Stellplätze        |
|   |                   | Andere                 |
| Erwerbsdatum des Grundstücks  |                   |                        |
| Beurkundungstermin  |                   |                        |
| Baujahr/Umbaujahr   |                   |                        |
| Grundstücksgröße  | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Gewerbe  | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Wohnen   | in m <sup>2</sup> |                        |
| Ausstattungsmerkmale  |                   |                        |
| Stellplätze/Garagen   |                   |                        |
| Personenaufzug/Lastenaufzug   |                   |                        |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet  |                   |                        |
| Erhaltungssatzung/Förderung   |                   |                        |
| <b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>                        |                   |                        |
| Vermietungsquote <sup>2,3</sup>   | in %              |                        |
| Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>                                      | in Jahren         |                        |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer   | in Jahren         |                        |
| Verkäufer   |                   |                        |
| <b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>                                     |                   |                        |
| Auslaufende Mietverträge <sup>5</sup>   | in TEUR           |                        |
| Mietertrag im Kalenderjahr p. a.<br>(01.01.-31.08.2013)                         | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr<br>(01.01.-31.12.2013) <sup>6</sup> | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im<br>Kalenderjahr <sup>6</sup>     | in TEUR           |                        |

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/ohne Betriebskosten)  
2 Stichtagbezogen  
3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/inkl. Betriebskosten)  
4 Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.  
5 Es handelt sich um Mietverträge, deren Enddatum innerhalb der nächsten zwölf Monate liegt.  
6 Für das tatsächliche Erreichen von Zielangaben wird keine Garantie übernommen

|    |   |   |
|----|---|---|
|    | „Ettinger Straße“   | „Herschelstraße“  |
| 13 |   |  |
|    | Deutschland,<br>85057 Ingolstadt,<br>Ettinger Straße 29–43, 53,<br>Ungernerstraße 1–3, 24–30,<br>Leharstr. 1–5, 2–8,<br>Lortzingstr. 2–10 | Deutschland,<br>85057 Ingolstadt,<br>Herschelstraße 4–18, 17–23                     |
|    | gemischt genutztes Grundstück   | Mietwohngrundstück  |
|    | energetische Sanierung  | energetische Sanierung  |
|    | –   | –   |
|    | 0,2   | –   |
|    | –   | –   |
|    | 98,7  | 98,3  |
|    | 1,1   | 1,7   |
|    | –   | –   |
|    | 06/2011   | 06/2011   |
|    | 30.03.2011  | 30.03.2011  |
|    | ca. 1956-1958/ 1985-2010, 2013  | ca. 1965/ 1985-2003, 2013   |
|    | 24.814,0  | 11.787,0  |
|    | 31,9  | –   |
|    | 15.926,8  | 6.991,5   |
|    | 50  | 44  |
|    | teilweise   | nein  |
|    | nein/nein   | nein/nein   |
|    | nein/nein   | nein/nein   |
|    | 99,7  | 99,9  |
|    | unbegrenzt  | unbegrenzt  |
|    | 38  | 39  |
|    | Immobilien-Gesellschaft   | Immobilien-Gesellschaft   |
|    | 0,7   | 0,4   |
|    | 719,1   | 308,6   |
|    | 1.089,3   | 451,5   |
|    | 1.105,8   | 456,1   |

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Stand 31. August 2013



| Mietwohngrundstück      | Mietwohngrundstück      | Mietwohngrundstück        | gemischt genutztes Grundstück |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| –                       | –                       | energetische Sanierung    | Fassadensanierung             |
| –                       | –                       | –                         | –                             |
| –                       | –                       | –                         | 17,1                          |
| –                       | –                       | –                         | –                             |
| 83,5                    | 98,2                    | 93,0                      | 80,5                          |
| 16,5                    | 0,4                     | 7,0                       | 2,4                           |
| –                       | 1,4                     | –                         | –                             |
| 06/2011                 | 06/2011                 | 06/2011                   | 08/2012                       |
| 30.03.2011              | 30.03.2011              | 30.03.2011                | 30.05.2012                    |
| ca. 1992/1999, 2013     | ca. 1992/1999, 2013     | ca. 1958/ 1985-1999, 2013 | um 1954                       |
| 3.690,0                 | 1.532,0                 | 4.114,0                   | 2.710,0                       |
| –                       | –                       | –                         | 649,8                         |
| 1.890,2                 | 1.236,5                 | 1.717,1                   | 3.533,1                       |
| 69                      | 5                       | 36                        | 18                            |
| nein                    | nein                    | nein                      | nein                          |
| nein/nein               | nein/nein               | nein/nein                 | nein/nein                     |
| nein/ja                 | nein/ja                 | nein/nein                 | nein/nein                     |
| 99,7                    | 99,7                    | 100,0                     | 99,6                          |
| unbegrenzt              | unbegrenzt              | unbegrenzt                | unbegrenzt                    |
| 59                      | 59                      | 39                        | 50                            |
| Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft   | Immobilien-Gesellschaft       |
| 0,0                     | 0,0                     | 0,0                       | 0,0                           |
| 90,5                    | 52,4                    | 79,1                      | 221,4                         |
| 134,8                   | 78,2                    | 120,5                     | 331,3                         |
| 136,2                   | 79,0                    | 121,7                     | 334,1                         |

|   |                   |                        |
|---|-------------------|------------------------|
| Informationen zur Immobilie   |                   |                        |
| Laufende Nummer   |                   |                        |
| Lage des Grundstücks  |                   |                        |
| <b>Immobilienverzeichnis</b>  |                   |                        |
| Art des Grundstücks   |                   |                        |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen  |                   |                        |
| Art der Nutzung <sup>1</sup>  | in %              | Büro                   |
|   |                   | Handel/<br>Gastronomie |
|   |                   | Industrie              |
|   |                   | Wohnen                 |
|   |                   | Kfz-Stellplätze        |
|   |                   | Andere                 |
| Erwerbsdatum des Grundstücks  |                   |                        |
| Beurkundungstermin  |                   |                        |
| Baujahr/Umbaujahr   |                   |                        |
| Grundstücksgröße  | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Gewerbe  | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Wohnen   | in m <sup>2</sup> |                        |
| Ausstattungsmerkmale  |                   |                        |
| Stellplätze/Garagen   |                   |                        |
| Personenaufzug/Lastenaufzug   |                   |                        |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet  |                   |                        |
| Erhaltungssatzung/Förderung   |                   |                        |
| <b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>                        |                   |                        |
| Vermietungsquote <sup>2,3</sup>   | in %              |                        |
| Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>                                      | in Jahren         |                        |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer   | in Jahren         |                        |
| Verkäufer   |                   |                        |
| <b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>                                     |                   |                        |
| Auslaufende Mietverträge <sup>5</sup>   | in TEUR           |                        |
| Mietertrag im Kalenderjahr p. a.<br>(01.01.-31.08.2013)                         | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr<br>(01.01.-31.12.2013) <sup>6</sup> | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im<br>Kalenderjahr <sup>6</sup>     | in TEUR           |                        |

|  |                                |  |  |
|--|--------------------------------|--|--|
| „Hummelsbergstraße“  |                                | „Christianstraße“  |  |
|                    |                                |   |  |
| 19   | 20                             |  |  |
| Deutschland<br>50939 Köln<br>Düstermichstraße 2-16<br>Hummelsbergstraße 1-11<br>Rennebergstraße 2-10 |                                | Deutschland,<br>04105 Leipzig,<br>Christianstraße 8-16,<br>Am Mückenschlösschen 1-11 |  |
| Mietwohngrundstück   | Mietwohngrundstück             |  |  |
| Fassadensanierung  | –                              |  |  |
| –  | –                              |  |  |
| –  | –                              |  |  |
| 96,9   | 97,1                           |  |  |
| 3,1  | 2,9                            |  |  |
| –  | –                              |  |  |
| 08/2012  | 01/2012                        |  |  |
| 30.05.2012   | 03.11.2011                     |  |  |
| 1957; 1959/1996  | ca. 1939-1944/ ca. 1994 + 1997 |  |  |
| 13.892,0   | 5.200,0                        |  |  |
| –  | –                              |  |  |
| 8.693,6  | 4.133,0                        |  |  |
| 47   | 15                             |  |  |
| nein   | nein                           |  |  |
| nein/nein  | nein/nein                      |  |  |
| nein/nein  | nein/nein                      |  |  |
| 99,3   | 98,0                           |  |  |
| unbegrenzt   | unbegrenzt                     |  |  |
| 50   | 39                             |  |  |
| Immobilien-Gesellschaft  | Immobilien-Gesellschaft        |  |  |
| 0,0  | 1,1                            |  |  |
| 468,2  | 158,7                          |  |  |
| 710,9  | 250,2                          |  |  |
| 722,1  | 254,1                          |  |  |

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/ohne Betriebskosten)  
2 Stichtagbezogen  
3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/inkl. Betriebskosten)  
4 Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.  
5 Es handelt sich um Mietverträge, deren Enddatum innerhalb der nächsten zwölf Monate liegt.  
6 Für das tatsächliche Erreichen von Zielangaben wird keine Garantie übernommen

Stand 31. August 2013



| gemischt genutztes Grundstück | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück | gemischt genutztes Grundstück |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| –                             | –                             | –                  | –                             |
| 15,9                          | 11,0                          | –                  | 0,5                           |
| 8,1                           | 14,5                          | –                  | 2,6                           |
| –                             | –                             | –                  | –                             |
| 74,6                          | 74,5                          | 96,9               | 91,3                          |
| 1,4                           | –                             | 3,1                | 3,6                           |
| –                             | –                             | –                  | 2,0                           |
| 09/2010                       | 09/2010                       | 11/2010            | 11/2010                       |
| 08.06./18.06.2010             | 26.05.2010                    | 06.09.2010         | 06.09.2010                    |
| 1903/ 2005                    | ca. 1900/ 1997, 1998          | 1964/ 2012         | 1964/2012                     |
| 680,0                         | 720,0                         | 20.545,0           | 14.073,0                      |
| 250,7                         | 285,6                         | –                  | 422,0                         |
| 931,3                         | 1.304,5                       | 9.932,0            | 8.824,0                       |
| 6                             | 0                             | 51                 | 51                            |
| ja                            | nein                          | nein               | ja                            |
| ja/nein                       | ja/nein                       | nein/nein          | nein/nein                     |
| nein/nein                     | ja/nein                       | nein/nein          | nein/nein                     |
| 90,2                          | 97,1                          | 99,5               | 95,6                          |
| unbegrenzt                    | unbegrenzt                    | unbegrenzt         | unbegrenzt                    |
| 48                            | 48                            | 41                 | 41                            |
| Immobilien-Gesellschaft       | Privatperson/-en              | Privatperson/-en   | Privatperson/-en              |
| 0,0                           | 0,0                           | 0,4                | 1,0                           |
| 48,9                          | 63,5                          | 425,7              | 395,9                         |
| 75,9                          | 98,2                          | 635,9              | 604,8                         |
| 77,8                          | 100,7                         | 656,7              | 639,6                         |

Stand 31. August 2013

|  |                   |                        |
|--|-------------------|------------------------|
| Informationen zur Immobilie  |                   |                        |
| Laufende Nummer  |                   |                        |
| Lage des Grundstücks   |                   |                        |
| <b>Immobilienverzeichnis</b>   |                   |                        |
| Art des Grundstücks  |                   |                        |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen                                       |                   |                        |
| Art der Nutzung <sup>1</sup>   | in %              | Büro                   |
|  |                   | Handel/<br>Gastronomie |
|  |                   | Industrie              |
|  |                   | Wohnen                 |
|  |                   | Kfz-Stellplätze        |
|  |                   | Andere                 |
| Erwerbsdatum des Grundstücks   |                   |                        |
| Beurkundungstermin   |                   |                        |
| Baujahr/Umbaujahr  |                   |                        |
| Grundstücksgröße   | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Gewerbe   | in m <sup>2</sup> |                        |
| Nutzfläche Wohnen  | in m <sup>2</sup> |                        |
| Ausstattungsmerkmale   |                   |                        |
| Stellplätze/Garagen  |                   |                        |
| Personenaufzug/Lastenaufzug  |                   |                        |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet   |                   |                        |
| Erhaltungssatzung/Förderung  |                   |                        |
| <b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>                     |                   |                        |
| Vermietungsquote <sup>2,3</sup>  | in %              |                        |
| Restlaufzeit der Mietverträge <sup>4</sup>                                   | in Jahren         |                        |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer  | in Jahren         |                        |
| Verkäufer  |                   |                        |
| <b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>                                  |                   |                        |
| Auslaufende Mietverträge <sup>5</sup>  | in TEUR           |                        |
| Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.-31.08.2013)                         | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2013) <sup>6</sup> | in TEUR           |                        |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr <sup>6</sup>     | in TEUR           |                        |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    | „Hannoversche Straße“  | „Eichbergplatz“   |
| 25 |  |  |
|    | Deutschland<br>53844 Troisdorf<br>Hannoversche Straße 19, 21, 23,<br>25 a-c        | Deutschland,<br>89075 Ulm,<br>Eichbergplatz 1–9                                     |
|    | Mietwohngrundstück   | gemischt genutztes Grundstück   |
|    | –  | –   |
|    | –  | 3,2   |
|    | –  | 0,5   |
|    | –  | –   |
|    | 84,2   | 89,5  |
|    | 11,4   | 6,8   |
|    | 4,4  | –   |
|    | 01/2013  | 02/2012   |
|    | 31.10.2012   | 20.10./21.11.2011   |
|    | um 1995  | 1997  |
|    | 5.727,0  | 4.946,0   |
|    | –  | 421,2   |
|    | 6.149,0  | 4.792,9   |
|    | 110  | 93  |
|    | ja   | teilweise   |
|    | nein/nein  | nein/nein   |
|    | nein/nein  | nein/nein   |
|    | 97,2   | 96,0  |
|    | unbegrenzt   | unbegrenzt  |
|    | 62   | 64  |
|    | Immobilien-Gesellschaft  | Immobilien-Gesellschaft   |
|    | 0,5  | 1,8   |
|    | 338,8  | 300,0   |
|    | 525,4  | 459,2   |
|    | 530,7  | 465,9   |

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/ohne Betriebskosten)  
 2 Stichtagbezogen  
 3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand/inkl. Betriebskosten)  
 4 Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.  
 5 Es handelt sich um Mietverträge, deren Enddatum innerhalb der nächsten zwölf Monate liegt.  
 6 Für das tatsächliche Erreichen von Zielangaben wird keine Garantie übernommen



„Hannoversche Straße“, Troisdorf, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Anschaffungskosten

### Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

|  | Kaufpreis      | Anschaffungs-<br>nebenkosten<br>gesamt |      | davon Gebühren<br>und Steuern <sup>1</sup> |      | davon aufgrund<br>freiwilliger<br>Verpflichtungen <sup>2</sup> |      | Investitions-<br>volumen<br>gesamt |
|--|----------------|--|------|--|------|--|------|------------------------------------|
|  | in TEUR        | in TEUR                                | in % | in TEUR                                    | in % | in TEUR  | in % | in TEUR                            |
| <b>Direkt gehaltene Immobilien</b>       |                |  |      |  |      |  |      |                                    |
| Alfter „Tulpenstraße“                    | 7.250          | 732                                    | 10,1 | 468  | 6,5  | 264  | 3,6  | 7.982                              |
| Berlin „Scharfenberger Straße“           | 3.900          | 583                                    | 14,9 | 213  | 5,5  | 370 <sup>3</sup>   | 9,5  | 4.483                              |
| Berlin „Umlandstraße“                    | 9.300          | 780                                    | 8,4  | 470  | 5,1  | 310  | 3,3  | 10.080                             |
| Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“          | 14.500         | 1.491                                  | 10,3 | 939  | 6,5  | 552  | 3,8  | 15.991                             |
| Dresden „Borthener Straße“ (Dresden III) | 15.850         | 1.211                                  | 7,6  | 681  | 4,3  | 530  | 3,3  | 17.061                             |
| Dresden „Dobritzer Straße“               | 6.850          | 585                                    | 8,5  | 296  | 4,3  | 289  | 4,2  | 7.435                              |
| Dresden „Wilischstraße“ (Dresden II)     | 13.670         | 1.018                                  | 7,4  | 577  | 4,2  | 441  | 3,2  | 14.688                             |
| Düsseldorf „Bergesweg“                   | 7.900          | 807                                    | 10,2 | 499  | 6,3  | 308  | 3,9  | 8.707                              |
| Düsseldorf „Füllenbachstraße“            | 5.430          | 525                                    | 9,7  | 240  | 4,4  | 286  | 5,3  | 5.955                              |
| Frechen „An der Mergelskaul“             | 3.261          | 302                                    | 9,3  | 212  | 6,5  | 90   | 2,8  | 3.563                              |
| Frechen „Hauptstraße“                    | 3.417          | 307                                    | 9,0  | 215  | 6,3  | 92   | 2,7  | 3.724                              |
| Frechen „Kapfenberger Straße“            | 2.575          | 240                                    | 9,3  | 167  | 6,5  | 73   | 2,8  | 2.815                              |
| Ingolstadt „Ettinger Straße“             | 11.152         | 1.155                                  | 10,4 | 851  | 7,6  | 303  | 2,7  | 12.306                             |
| Ingolstadt „Herschelstraße“              | 5.333          | 443                                    | 8,3  | 297  | 5,6  | 146  | 2,7  | 5.777                              |
| Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“          | 1.842          | 188                                    | 10,2 | 137  | 7,4  | 51   | 2,8  | 2.030                              |
| Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“          | 1.115          | 82                                     | 7,3  | 50   | 4,5  | 32   | 2,8  | 1.197                              |
| Ingolstadt „Ungenederstraße“             | 1.358          | 104                                    | 7,6  | 66   | 4,8  | 38   | 2,8  | 1.461                              |
| Köln „Gottesweg“                         | 5.311          | 484                                    | 9,1  | 343  | 6,5  | 141  | 2,7  | 5.795                              |
| Köln „Hummelsbergstraße“                 | 11.836         | 1.090                                  | 9,2  | 769  | 6,5  | 321  | 2,7  | 12.926                             |
| Leipzig „Christianstraße“                | 3.155          | 266                                    | 8,4  | 141  | 4,5  | 125  | 4,0  | 3.421                              |
| Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“       | 940            | 88                                     | 9,4  | 43   | 4,6  | 45   | 4,8  | 1.028                              |
| Leipzig „Stieglitzstraße“                | 1.200          | 132                                    | 11,0 | 55   | 4,6  | 77   | 6,4  | 1.332                              |
| Münster „Breslauer Straße“               | 5.297          | 482                                    | 9,1  | 221  | 4,2  | 262  | 4,9  | 5.780                              |
| Münster „Königsberger Straße“            | 4.428          | 402                                    | 9,1  | 184  | 4,2  | 218  | 4,9  | 4.830                              |
| Troisdorf „Hannoversche Straße“          | 7.400          | 648                                    | 8,8  | 444  | 6,0  | 204  | 2,8  | 8.048                              |
| Ulm „Eichbergplatz“                      | 6.550          | 798                                    | 12,2 | 499  | 7,6  | 299  | 4,6  | 7.348                              |
| <b>Direkt gesamt</b>                     | <b>160.820</b> | <b>14.942</b>                          |      | <b>9.078</b>                               |      | <b>5.865</b>   |      | <b>175.762</b>                     |

1 Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer

2 U.a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung

3 Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

4 Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG i. V. m. §§ 343 ff KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

Stand 31. August 2013

| <b>Gutachterlicher Verkehrswert</b> | <b>im Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten</b> | <b>zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten</b> | <b>voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum</b> | <b>Verkehrswert <sup>4</sup></b> |
|-------------------------------------|--|--|--|----------------------------------|
| in TEUR                             | in TEUR  | in TEUR  | in Jahren  | in TEUR                          |
| 7.330                               | 37   | 646  | 8,9  | 7.330                            |
| 6.770                               | 29   | 415  | 7,2  | 6.770                            |
| 9.920                               | 39   | 670  | 8,8  | 9.920                            |
| 14.750                              | 75   | 1.404  | 9,5  | 14.750                           |
| 16.625                              | 55   | 806  | 7,4  | 16.625                           |
| 7.040                               | 29   | 493  | 8,6  | 7.040                            |
| 14.190                              | 50   | 732  | 7,4  | 14.190                           |
| 7.900                               | 7  | 801  | 10,0   | 7.900                            |
| 5.540                               | 26   | 375  | 7,3  | 5.540                            |
| 3.430                               | 15   | 269  | 9,0  | 3.430                            |
| 3.600                               | 15   | 273  | 9,0  | 3.600                            |
| 2.620                               | 12   | 214  | 9,0  | 2.620                            |
| 14.030                              | 34   | 524  | 7,8  | 14.030                           |
| 5.690                               | 17   | 270  | 7,8  | 5.690                            |
| 1.900                               | 7  | 88   | 7,8  | 1.900                            |
| 1.110                               | 4  | 59   | 7,8  | 1.110                            |
| 1.320                               | 5  | 71   | 7,8  | 1.320                            |
| 5.450                               | 24   | 432  | 9,0  | 5.450                            |
| 11.950                              | 55   | 972  | 9,0  | 11.950                           |
| 3.570                               | 13   | 221  | 8,4  | 3.570                            |
| 1.080                               | 4  | 62   | 7,1  | 1.080                            |
| 1.400                               | 7  | 92   | 7,1  | 1.400                            |
| 8.940                               | 24   | 341  | 7,3  | 8.940                            |
| 8.570                               | 20   | 285  | 7,3  | 8.570                            |
| 7.770                               | 33   | 613  | 9,4  | 7.770                            |
| 6.920                               | 28   | 477  | 8,5  | 6.920                            |
| <b>179.415</b>                      | <b>664</b>   | <b>11.605</b>  |  | <b>179.415</b>                   |

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Bestand der Liquidität

### I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere.

### II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 45.496 TEUR (25,0 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 15.050 TEUR (derzeit zinslos), das entspricht 33,1 % der Bankguthaben, bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH, München verwaltet.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München 8.522 TEUR zu 0,5 %, auf die Bank J. Safra Sarasin (Deutschland) AG, München 7.947 TEUR zu 0,2 %, auf die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel 6.000 TEUR zu 0,7 %, auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg 5.022 TEUR zu 0,3 % und auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing 2.955 TEUR zu 0,35 %.



„Füllenbachstraße“, Düsseldorf, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 31. August 2013 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

|   | EUR          | EUR                   | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>in % |
|---|--------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>           |              |                       |                                    |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung |              | <b>7.164.412,72</b>   | <b>3,9</b>                         |
| davon Betriebskostenvorlagen                      | 6.760.210,65 |                       |                                    |
| davon Mietforderungen                             | 404.202,07   |                       |                                    |
| 2. Zinsansprüche                                  |              | <b>38.971,38</b>      | <b>0,0</b>                         |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien         |              | <b>11.607.415,28</b>  | <b>6,4</b>                         |
| 4. Andere   |              | <b>816.755,32</b>     | <b>0,5</b>                         |
| <b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b>   |              | <b>19.627.554,70</b>  | <b>10,8</b>                        |
| <b>II. Verbindlichkeiten aus</b>                  |              |                       |                                    |
| 1. Krediten                                       |              | <b>54.864.884,48</b>  | <b>30,1</b>                        |
| 2. Grundstücksbewirtschaftung                     |              | <b>6.279.430,02</b>   | <b>3,5</b>                         |
| 3. anderen Gründen                                |              | <b>788.543,79</b>     | <b>0,4</b>                         |
| <b>Summe der Verbindlichkeiten</b>                |              | <b>61.932.858,29</b>  | <b>34,0</b>                        |
| <b>III. Rückstellungen</b>                        |              | <b>541.561,09</b>     | <b>0,3</b>                         |
| Fondsvermögen (EUR)                               |              | <b>182.064.603,55</b> |                                    |
| Anteilwert (EUR)                                  |              | <b>107,83</b>         |                                    |
| Umlaufende Anteile (Stück)                        |              | <b>1.688.417</b>      |                                    |

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

**Bankguthaben** werden mit ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2013 bis 31. August 2013

|   | EUR          | EUR          | EUR                 |
|---|--------------|--------------|---------------------|
| <b>I. Erträge</b>                           |              |              |                     |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland  |              | 69.147,66    |                     |
| 2. Sonstige Erträge                         |              | 24.184,75    |                     |
| 3. Erträge aus Immobilien                   |              | 6.015.079,76 |                     |
| <b>Summe der Erträge</b>                    |              |              | <b>6.108.412,17</b> |
| <b>II. Aufwendungen</b>                     |              |              |                     |
| 1. Bewirtschaftungskosten                   |              | 1.806.898,63 |                     |
| a) davon Betriebskosten                     | 51.185,96    |              |                     |
| b) davon Instandhaltungskosten              | 1.052.244,55 |              |                     |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung    | 356.575,64   |              |                     |
| d) davon Sonstige Kosten                    | 346.892,48   |              |                     |
| 2. Zinsen aus Kreditaufnahmen               |              | 896.344,26   |                     |
| 3. Verwaltungsvergütung                     |              | 1.230.140,81 |                     |
| 4. Depotbankvergütung                       |              | 24.637,50    |                     |
| 5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten    |              | 31.408,33    |                     |
| 6. Sonstige Aufwendungen                    |              | 158.224,47   |                     |
| davon Sachverständigenkosten                | 136.543,37   |              |                     |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>               |              |              | <b>4.147.654,00</b> |
| <b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>        |              |              | <b>1.960.758,17</b> |
| Ertrags-Aufwands-Ausgleich                  |              |              | 429.875,03          |
| <b>IV. Ergebnis des Geschäftshalbjahres</b> |              |              | <b>2.390.633,20</b> |



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2013 bis 31. August 2013

### Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 24 TEUR resultieren im Wesentlichen aus vereinnahmten Modernisierungszuschlägen von Mietern in Höhe von 18 TEUR, aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 11 TEUR, aus sonstigen nicht umlagefähigen Erträgen in Höhe von 11 TEUR sowie aus ertragsmindernden periodenfremden Erträgen der Vorjahresbetriebskostenabrechnungen in Höhe von 19 TEUR.

### Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 158 TEUR handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die Sachverständigen in Höhe von 136 TEUR und zum anderen um Beratungskosten in Höhe von 22 TEUR.

### Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 4, 5 und 6 InvG i. V. m. §§ 343 ff KAGB

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Aus der vereinnahmten Verwaltungsvergütung heraus werden an ausgewählte Vertriebspartner, z. B. Kreditinstitute und Fondsplattformen, wiederkehrende Vermittlungsentgelte für deren Tätigkeit als so genannte Vertriebsfolgeprovision gezahlt.

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen im Sinne von § 2 Abs. 19 InvG i. V. m. § 1 Abs. 10 KWG bzw. anderen verbundenen Unternehmen im Sinne von § 1 Abs. 6 und 7 KWG für das Sondervermögen abgewickelt.

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0% (derzeit 5,0%) des Anteilwerts. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalanlagegesellschaft und Dritter verwendet. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Haltedauer.

München, im August 2013

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre Geschäftsführung der  
TMW Pramerica Property Investment GmbH

  
Dominik Brambring

  
Sebastiano Ferrante

  
Martin Matern

## Gremien

### Kapitalanlagegesellschaft

TMW Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München  
Tel: +49 89 28645-0  
Fax: +49 89 28645-150

Handelsregister München  
HRB 149356

Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 31. Dezember 2012: 25 TEUR  
Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2012: 3.038 TEUR

### Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

### Geschäftsführung

Dominik Brambring (ab 30. Juli 2013)  
Sebastiano Ferrante (ab 1. Januar 2013)  
Martin Matern

### Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

#### Georg von Werz

Vorsitzender (bis 29. Mai 2013)

#### Gerhard Wittl

Stellvertretender Vorsitzender (bis 28. Mai 2013)  
Vorsitzender (ab 29. Mai 2013)  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

#### Maxie Liese (ab 28. Juni 2013)

Director Business Development  
Pramerica Real Estate International AG

#### Dr. Marc Oliver Wenk

Stellvertretender Vorsitzender  
als unabhängiges Mitglied (ab 29. Mai 2013)

#### Volker Krenzler

als unabhängiges Mitglied (bis 28. Juni 2013)

### Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital  
zum 31. Dezember 2012: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2012: 171.537 TEUR

### Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
D-80636 München

### Immobilienverwaltung

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximilianstraße 21a  
D-82319 Starnberg

### Sachverständigenausschuss bis 31. März 2013

**Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)**

**Jörg Ackermann**, Hagen

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

Grundstücken und Immobilien

**Dipl.-Ing. Michael Schlarb**, Essen

Chartered Surveyor (MRICS)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

**Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh**, Bonn

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

### Ersatzmitglieder

**Dipl.-Kfm. Thorsten J. Schröder**, Köln

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

**Dr.-Ing. Architekt und Stadtplaner**

**Martin Töllner**, Hannover

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

### Sachverständigenausschuss ab 1. April 2013

#### Sachverständigenausschuss III/1

**Dipl.-Ing. Michael Schlarb**, Essen

Chartered Surveyor (MRICS)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

**Dipl.-Ing. (FH) Holger Ladewig**, Grünwald

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Chartered Surveyor (FRICS)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

**Dipl.-Kfm. Thorsten J. Schröder**, Köln

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

#### Sachverständigenausschuss III/2

**Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)**

**Jörg Ackermann**, Hagen

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

Grundstücken und Immobilien

**M.Sc., Dipl.-Ing. (FH) Architekt**

**Tobias J. Neuparth**, Bonn

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

**Dr.-Ing. Architekt und Stadtplaner**

**Martin Töllner**, Hannover

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

## Immobilienzugänge des ersten Geschäftshalbjahres 2013

### Düsseldorf, „Bergesweg“

Die 1966 bzw. 1971 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 63 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 4.751,0 m<sup>2</sup> sowie 48 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen und 19 Außenstellplätze. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis 115 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 75 m<sup>2</sup> liegt. Die Anlage besteht aus neun Häusern mit insgesamt zehn Hauseingängen, je zwei Geschossen und Satteldach. Teilweise sind die Dachgeschosse bereits zu Wohnungen ausgebaut.

Die Gebäude wurden bereits im Laufe der Jahre saniert. 1990 wurden bei allen Häusern neue Kunststofffenster eingebaut und teilweise ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassaden aufgebracht. 2002, 2003 und 2009 wurden auch die Ölheizungen erneuert.



Es ist geplant, zehn neue Dachgeschosswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 819 m<sup>2</sup> in Form von Staffelgeschossen zu errichten.

### Düsseldorf, „Bergesweg“ im Überblick

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                  |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie              |
| Ankaufsdatum                    | 26. April 2013                          |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. August 2013                          |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft                 |
| Kaufpreis                       | 7,90 Mio. EUR                           |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | ca. 0,81 Mio. EUR                       |
| Anzahl Wohneinheiten            | 63                                      |
| Wohnfläche                      | 4.751,0 m <sup>2</sup>                  |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | –                                       |
| Nutzfläche gewerblich           | –                                       |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 67/0                                    |
| Baujahr                         | um 1966; um 1971                        |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 7,90 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

## Immobilienbestand

### Alfter, „Tulpenstraße“

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven, ca. 4 km vom Stadtzentrum Bonn entfernt. Das direkte Umfeld ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser und im weiteren Radius durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Anlage besteht aus sechs Gebäuden mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Anlage verfügt insgesamt über 110 Wohneinheiten mit 83 Garagenstellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

In den letzten 25 Jahren wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde 1985 und 1991 ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und die alten Holzfenster wurden gegen neue Kunststoffenster mit Isolierverglasung ersetzt. In den Jahren 1998 und 2002 wurden die Heizzentralen (Ölheizung) erneuert.

Die Anlage wurde als geförderter Wohnungsbau errichtet. Die öffentliche Förderung ist Ende 2009 weggefallen, somit bestehen keine Mietpreis- und Belegungsbindungen mehr.



### Alfter, „Tulpenstraße“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 19. März 2012                         |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 5. Juli 2012                          |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft               |
| Kaufpreis                       | 7,25 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 0,74 Mio. EUR                     |
| Anzahl Wohneinheiten            | 110                                   |
| Wohnfläche                      | 7.372,9 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | –                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | –                                     |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 83 / 2                                |
| Baujahr                         | 1967; 1974                            |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 7,33 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Berlin, „Scharfenberger Straße“

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (erster Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forsts und des Tegeler Sees im Bezirk Reinickendorf. Es handelt sich um eine gute Wohnlage, die durch die geplante Aufgabe des Flughafens Tegel und die auf dem Flughafenareal geplanten Entwicklungen zum innovativen Standort für Zukunftstechnologien weiter profitieren dürfte.

Die Wohnanlage besteht aus drei dreigeschossigen und einem zweigeschossigen Baukörper. Die energetische Sanierung wurde im Januar 2012 vollständig abgeschlossen (durchgeführt wurden insbesondere Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster sowie Dacherneuerung und -dämmung). Darüber hinaus wurden nahezu alle leer stehenden Wohneinheiten saniert und einer Vermietung zugeführt.

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 7,34 EUR/m<sup>2</sup> netto kalt und kann jährlich um 0,13 EUR/m<sup>2</sup> gesteigert werden.



### Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Zur weiteren Verbesserung der Vermietbarkeit und späteren Vermarktbarkeit der Immobilie wurde die direkt an das Grundstück des Fondsobjekts „Scharfenberger Straße“ angrenzende Steganlage mit 13 Boots Liegeplätzen erworben. Die wasserschutzrechtliche Genehmigung wurde am 14. März 2011 erteilt.

### Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 5. August 2010                        |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. Oktober 2010                       |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft               |
| Kaufpreis                       | 3,90 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 0,58 Mio. EUR                     |
| Anzahl Wohneinheiten            | 62                                    |
| Wohnfläche                      | 4.849,8 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | –                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | –                                     |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 31 / 13                               |
| Baujahr                         | 1977                                  |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 6,77 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Berlin, „Uhlandstraße“

Das 1972 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zwischen Uhlandstraße, Berliner Straße und Wilhelmsaue im Ortsteil Wilmersdorf, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der heute als eher bürgerlicher Wohnbezirk gilt. An der Straße Wilhelmsaue befindet sich der historische Kern Alt-Wilmersdorfs. Die Distanz zum Zentrum von Berlin-West, dem Kurfürstendamm, beträgt etwa 1,5 km. Der Bereich um den Kurfürstendamm nimmt als „City-West“ neben dem Altbezirk Mitte Zentrumsfunktionen für ganz Berlin wahr.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über insgesamt 82 Wohn- und zwölf Gewerbeeinheiten und besteht aus fünf Baukörpern mit sechs, sieben und acht Geschossen jeweils mit Flachdach. Alle fünf Baukörper werden über separate Treppenhäuser mit Aufzug erschlossen.

Die Anlage wurde bereits umfassend saniert und bei ca. zwei Drittel der Wohneinheiten wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Dennoch besteht in Teilbereichen weiterer Sanierungsbedarf, so muss z. B. die Fassade mittelfristig durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems energetisch saniert werden. Das Objekt wurde ehemals als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet (die Bindung ist 2008 ausgelaufen) und befindet sich noch heute in einem guten Zustand.



### Berlin, „Uhlandstraße“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 30. November 2011                     |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. Mai 2012                           |
| Verkäufer                       | Privatperson/-en                      |
| Kaufpreis                       | 9,3 Mio. EUR                          |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | 0,87 Mio. EUR                         |
| Anzahl Wohneinheiten            | 82                                    |
| Wohnfläche                      | 4.732,5 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 12                                    |
| Nutzfläche gewerblich           | 1.453,5 m <sup>2</sup>                |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 81 / 20                               |
| Baujahr                         | 1972                                  |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 9,92 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

**Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“**

Das 1989 errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg, einem von vier Stadtbezirken. Bad Godesberg liegt südlich der Bonner Innenstadt am Westufer des Rheins und war bis 1969 eine eigenständige Stadt. Daher bietet es seinen Einwohnern immer noch alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Die Anlage liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt von Bad Godesberg. Der Innenstadtbereich ist als Fußgängerzone ausgebaut und hat zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Kulturangebot sowie unterschiedliche gastronomische Betriebe und Restaurants. Südlich der Fußgängerzone schließt der Kurpark an und bietet diverse Freizeitmöglichkeiten. Gegenüber der Wohnanlage befindet sich auf einem Hügel die Godesburg. Das direkte Wohnumfeld ist durch Objekte aus der Nachkriegszeit geprägt.

Die Anlage besteht aus fünf Häusern mit elf Hauseingängen und umfasst insgesamt 101 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 7.964,0 m<sup>2</sup> und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 3.431,4 m<sup>2</sup> sowie 211 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 m<sup>2</sup> bis 136 m<sup>2</sup>, wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 79 m<sup>2</sup> liegt. Sämtliche Grundrisse sind sehr funktional und marktgängig, aber auch sehr individuell geschnitten.



Es besteht in Teilbereichen Sanierungsbedarf. Das Sanierungskonzept sieht u. a. kurzfristig durchzuführende Maßnahmen wie die Instandsetzung der Bautechnik, der Dachflächen, der Tiefgarage und der Treppenhäuser vor.

**Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“ im Überblick**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                 |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie             |
| Ankaufsdatum                    | 18. Dezember 2012                      |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. Februar 2013                        |
| Verkäufer                       | Versicherungsunternehmen               |
| Kaufpreis                       | 14,5 Mio. EUR                          |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | 1,51 Mio. EUR                          |
| Anzahl Wohneinheiten            | 101                                    |
| Wohnfläche                      | 7.964,0 m <sup>2</sup>                 |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 28                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | 3.431,4 m <sup>2</sup>                 |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 211 / 16                               |
| Baujahr                         | um 1989                                |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 14,75 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Dresden, „Borthener Straße“ (Dresden III)

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden zwischen 1927 und 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettssanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m<sup>2</sup>, die meisten Wohnungen sind zwischen 55 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> groß. Ca. 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen, weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone. Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrünten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen. Die Maßnahmen zur Fassadensanierung (Gewährleistungsmaßnahmen) wurden im November 2011 fertiggestellt und mängelfrei abgenommen.



### Dresden, „Borthener Straße“ (Dresden III) im Überblick

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                 |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie             |
| Ankaufsdatum                    | 9. Dezember 2010                       |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. Januar 2011                         |
| Verkäufer                       | Geschlossener Immobilienfonds          |
| Kaufpreis                       | 15,85 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 1,80 Mio. EUR                      |
| Anzahl Wohneinheiten            | 288                                    |
| Wohnfläche                      | 17.155,4 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 7                                      |
| Nutzfläche gewerblich           | 528,1 m <sup>2</sup>                   |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 6 / 0                                  |
| Baujahr                         | 1927 bis 1934                          |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 16,63 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Dresden, Dobritzer Straße

Die 1942 erbaute Wohnanlage besteht aus sechs jeweils dreigeschossigen (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss) sowie zwei jeweils viergeschossigen (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss und Dachgeschoss) Gebäuden mit insgesamt 22 Aufgängen und 138 Wohneinheiten sowie 53 Garagen bzw. Stellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig. Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zu den beiden Bestandsobjekten in der Wilisch-/Nagelstraße und in der Winterberg-/Borthener/Gorischstraße im Stadtteil Seidnitz gegenüber der Dresdner Pferderennbahn. Der Große Garten ist ca. 2,5 km und die Innenstadt ca. 6 km entfernt.

Die Häuser wurden in offener Bauweise und im Stil des Traditionalismus als Werkwohnungen errichtet und 1995 kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden neben allen Installationen auch alle Bäder erneuert sowie die Dachge-



schosseinheiten zu Wohnraum ausgebaut. 2005 wurden Garagen errichtet und die Wärmeversorgung von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden.

### Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 21. Dezember 2011                     |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. März 2012                          |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft               |
| Kaufpreis                       | 6,85 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | 0,66 Mio. EUR                         |
| Anzahl Wohneinheiten            | 138                                   |
| Wohnfläche                      | 8.052,0 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | –                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | –                                     |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 53 / 0                                |
| Baujahr                         | 1942                                  |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 7,04 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Dresden, Wilischstraße (Dresden II)

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten. Die Häuser wurden zwischen 1963 und 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind noch ca. 38 Wohnungen teilsaniert, alle anderen Wohnungen wurden komplett saniert. Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Im Zuge der Sanierung wurde eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. In den sanierten Einheiten wurden die Bäder erneuert, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisoliertglasfenster eingebaut.

Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m<sup>2</sup> dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

Das Objekt verfügt über 82 oberirdische Stellplätze, die in die großzügigen Außenanlagen integriert sind.



### Dresden, „Wilischstraße“ (Dresden II) im Überblick

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                 |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie             |
| Ankaufsdatum                    | 28. Oktober 2010                       |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 13. Januar 2011                        |
| Verkäufer                       | Geschlossener Immobilienfonds          |
| Kaufpreis                       | 13,67 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 1,13 Mio. EUR                      |
| Anzahl Wohneinheiten            | 240                                    |
| Wohnfläche                      | 15.069,6 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | –                                      |
| Nutzfläche gewerblich           | –                                      |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 82 / 2                                 |
| Baujahr                         | 1963 bis 1964                          |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 14,19 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Düsseldorf, „Füllenbachstraße“

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer guten Wohnlage im Stadtteil Golzheim und wurde von privaten Verkäufern erworben. Das Objekt wurde 1967 erbaut und seit 1999 sukzessive saniert. Vor dem Übergang von Nutzen und Lasten wurde die komplette Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt und ausgetauscht. Das Objekt verfügt über Balkone und Aufzüge. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 96 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt vollständig vermietet. Nach Auszug des Gewerbetreibenden wurden die Gewerbeflächen im Jahr 2011 in drei Wohnungen umgewandelt und zwischenzeitlich komplett vermietet.



### Düsseldorf, „Füllenbachstraße“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 16. August 2010                       |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. November 2010                      |
| Verkäufer                       | Privatperson/-en                      |
| Kaufpreis                       | 5,43 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 0,53 Mio. EUR                     |
| Anzahl Wohneinheiten            | 29                                    |
| Wohnfläche                      | 2.633,7 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 6                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | 695,0 m <sup>2</sup>                  |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 40 / 2                                |
| Baujahr                         | 1967                                  |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 5,54 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

**Frechen-Portfolio**

Der Bestand in Frechen verteilt sich auf insgesamt drei eigenständige Objekte und gliedert sich in zwei Wohnanlagen mit drei bzw. fünf Mehrfamilienhäusern sowie einem Objekt mit Gewerbeflächen im Teileigentum.

Die um 1953 bzw. um 1971 errichteten Mehrfamilienhäuser wurden als viergeschossige Flachdachbauten und dreigeschossige Zeilenbauten in Massivbauweise errichtet. Die Wohngebäude verfügen über insgesamt 133 Wohneinheiten mit 49 Stellplätzen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>. Weiterer Bestandteil des Portfolios sind außerdem die rein gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eines 1992 errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit zwölf Gewerbeeinheiten und sechs Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Parkplatzgrundstück mit 36 oberirdischen Stellplätzen in der Innenstadt Frechens.

Die Mehrfamilienhäuser in der Kapfenberger Straße wurden bisher nur teilweise saniert. Hier besteht weiterer Sanierungsbedarf. Die Wohnanlage „An der Mergelskaul“ wurde bereits umfassend saniert, es ist lediglich geplant, die Fassaden zu sanieren und die Außenanlagen aufzuwerten.



Für den Erwerb des Objekts „Kapfenberger Straße“ wurden öffentliche Förderungsmittel in Anspruch genommen. Die Förderung bzw. Nachbindungsfrist und somit die Mietbindung ist zum 31. Dezember 2012 abgelaufen, da die Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wurden.

**Frechen-Portfolio im Überblick**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                  |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie              |
| Ankaufsdatum                    | 30. Mai 2012                            |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 15. August 2012                         |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft                 |
| Kaufpreis                       | 9,25 Mio. EUR                           |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | 0,86 Mio. EUR                           |
| Anzahl Wohneinheiten            | 133                                     |
| Wohnfläche                      | 8.005,2 m <sup>2</sup>                  |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 12                                      |
| Nutzfläche gewerblich           | 2.154,7 m <sup>2</sup>                  |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 91 / 1                                  |
| Baujahr                         | um 1953/um 1971/1992                    |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 9,65 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

## Ingolstadt-Portfolio

Die überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Objekte liegen in einer innenstadtnahen Wohnlage in direkter Nachbarschaft der Audi-Werke. Das Stadtzentrum von Ingolstadt und sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Wohnanlage umfasst 18 Gebäude, die um 1960 vom Verkäufer erbaut wurden. Im Jahr 1992 wurden zwei weitere Gebäude im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet.

Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 32 m<sup>2</sup> bis 96 m<sup>2</sup>, die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57,4 m<sup>2</sup>. Ein Großteil der Einheiten verfügt über Balkone.

Das Objekt zeichnet sich durch eine sehr stabile Mieterschaft und einen konstant hohen Vermietungsstand aus. Die Objekte befinden sich auf durchgrüntem Grundstücken mit großzügigen Freiflächen. Die Immobilien stehen nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz und wurden bisher nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt.

Für die Jahre 2013 bis 2014 ist geplant, die Objekte aus den älteren Baujahren energetisch zu sanieren, das heißt insbesondere die Fassaden und obersten Geschossdecken zu dämmen und die Fenster, die noch aus den 80er-Jahren stammen, auszutauschen. Der erste Bauabschnitt ist bereits abgenommen. Bauabschnitt zwei und drei sollen ebenfalls noch in diesem Jahr fertiggestellt sein.



Das Portfolio wurde nach dem Ankauf in fünf eigenständige Objekte aufgeteilt.

### Ingolstadt-Portfolio im Überblick

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                   |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie               |
| Ankaufsdatum                    | 30. März 2011                            |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. Juni 2011                             |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft                  |
| Kaufpreis                       | 20,80 Mio. EUR                           |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 1,97 Mio. EUR                        |
| Anzahl Wohneinheiten            | 484                                      |
| Wohnfläche                      | 27.762,1 m <sup>2</sup>                  |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 1  |
| Nutzfläche gewerblich           | 31,9 m <sup>2</sup>                      |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 204 / 8                                  |
| Baujahr                         | 1958, 1965, 1992                         |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 24,05 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

## Köln-Portfolio

Der Bestand in Köln liegt im Stadtteil Sülz in der Nähe der Universität und verteilt sich auf zwei eigenständige Objekte, eine Wohnanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Das um 1954 errichtete Wohn- und Geschäftshaus sowie die um 1957 erbaute Wohnanlage bestehen aus insgesamt fünf Gebäuden. Die Wohnanlage wurde als dreigeschossige Zeilenbauten mit Satteldächern in massiver Bauweise mit Ziegelfassade errichtet. Sie besteht aus vier Gebäuden und umfasst insgesamt 122 Wohneinheiten. Teilweise wurden die Dachgeschosse bereits ausgebaut. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 47 Stellplätze. Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus umfasst 49 Wohneinheiten mit 18 Stellplätzen sowie acht Gewerbeeinheiten (Einzelhandel und Gastronomie) im Erdgeschoss.

Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet, außerdem verfügt der Großteil der Wohnungen über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

In den letzten Jahren wurden bei beiden Objekten verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Es ist geplant, kurzfristig die Fassaden zu sanieren und ggfs. die nicht ausgebauten Dachgeschosse zu Wohnraum auszubauen.



### Köln-Portfolio im Überblick

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                   |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie               |
| Ankaufsdatum                    | 30. Mai 2012                             |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 15. August 2012                          |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft                  |
| Kaufpreis                       | 17,15 Mio. EUR                           |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | 1,58 Mio. EUR                            |
| Anzahl Wohneinheiten            | 171                                      |
| Wohnfläche                      | 12.226,7 m <sup>2</sup>                  |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 8  |
| Nutzfläche gewerblich           | 649,8 m <sup>2</sup>                     |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 65 / 0                                   |
| Baujahr                         | um 1954 / 1957, 1959                     |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 17,40 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Leipzig, „Christianstraße“

Die Wohnanlage befindet sich im Leipziger Ortsteil Zentrum-Nordwest, dem sogenannten Waldstraßenviertel. Es gilt als eines der größten geschlossen erhaltenen Gründerzeitviertel in Europa und genießt als Flächenarchitekturdenkmal besonderen Schutz.

Die zwischen 1939 und 1944 erbaute Wohnanlage besteht aus vier Gebäuden mit jeweils drei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Sie umfasst insgesamt 80 Wohneinheiten, die zum Zeitpunkt des Erwerbs vollständig vermietet waren. Alle vier Gebäude wurden 1994 bzw. 1997 saniert. Im Zuge der Sanierung wurden die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, eine Wärmedämmfassade wurde aufgebracht und die Fenster wurden ausgetauscht sowie neue Gaszentralheizungen installiert.



### Leipzig, „Christianstraße“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 3. November 2011                      |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 10. Januar 2012                       |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft               |
| Kaufpreis                       | 3,16 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 0,29 Mio. EUR                     |
| Anzahl Wohneinheiten            | 80                                    |
| Wohnfläche                      | 4.133,0 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | –                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | –                                     |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 15 / 0                                |
| Baujahr                         | 1939 bis 1944                         |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 3,57 Mio. EUR; Stichtag 11. Juli 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“

Das 1903 erbaute Haus liegt im Stadtbezirk Mitte (Zentrum Süd-Ost) von Leipzig in unmittelbarer Nähe des Bayerischen Bahnhofs, der älteste erhaltene Kopfbahnhof der Welt.

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst acht Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten und wurde 2005 aufwendig saniert. Bei der Sanierung wurden Balkone angebracht und ein Aufzug eingebaut. Das Dachgeschoss wurde zu zwei Maisonette-Wohnungen ausgebaut. Alle Wohneinheiten wurden im mittleren bis gehobenen Standard ausgebaut.

Bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude kann aufgrund der zentralen Lage und des guten Objektzustands nachhaltig von einem hohen Vermietungsstand ausgegangen werden.



### Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 8./18. Juni 2010                      |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. September 2010                     |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft               |
| Kaufpreis                       | 0,94 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 0,09 Mio. EUR                     |
| Anzahl Wohneinheiten            | 8                                     |
| Wohnfläche                      | 931,3 m <sup>2</sup>                  |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 3                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | 250,7 m <sup>2</sup>                  |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 6 / 0                                 |
| Baujahr                         | 1903                                  |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 1,08 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Leipzig, „Stieglitzstraße“

Das ca. 1900 erbaute Haus liegt im Stadtteil Schleußig, der sich insbesondere bei jungen Leuten großer Beliebtheit erfreut und wachsende Bevölkerungszahlen aufweist. Das Eckgebäude befindet sich an der Könnertstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet.

Das fünfgeschossige Eckhaus wurde um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert erbaut und 1997/1998 saniert. Im Zuge der Sanierung wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut. Das Haus umfasst 18 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten.

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einem guten Zustand.



### Leipzig, „Stieglitzstraße“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 26. Mai 2010                          |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. September 2010                     |
| Verkäufer                       | Privatperson/-en                      |
| Kaufpreis                       | 1,20 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 0,13 Mio. EUR                     |
| Anzahl Wohneinheiten            | 18                                    |
| Wohnfläche                      | 1.304,5 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 4                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | 285,6 m <sup>2</sup>                  |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 0 / 0                                 |
| Baujahr                         | Ca. 1900                              |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 1,40 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Münster, „Breslauer Straße“ & „Königsberger Straße“

Das Fondsobjekt, eine 1964 erstellte Wohnanlage, umfasst 238 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern und drei achtgeschossigen Punkthäusern<sup>1</sup>. Die Objekte wurden ursprünglich im geförderten Wohnungsbau (Bundesbediensteten-Wohnungen) erstellt, die Bindung ist Ende 2008 ausgelaufen.

Die Häuser wurden in 2012 umfassend saniert, wobei ein Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Energieeinsparung wie beispielsweise neue Fenster, Dachdämmung und Heizungsanlagen lag. Die entsprechende Modernisierungsmieterhöhung wurde zum 1. Mai 2013 wirksam.

Dieses Objekt wurde nach dem Ankauf in zwei eigenständige Objekte geteilt, um zwischen den verschiedenen Gebäudetypen Punkthäuser/Satteldachhäuser zu unterscheiden.



### Münster, „Breslauer Straße“ & „Königsberger Straße“ im Überblick

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                 |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie             |
| Ankaufsdatum                    | 6. September 2010                      |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. November 2010                       |
| Verkäufer                       | Privatperson/-en                       |
| Kaufpreis                       | 9,73 Mio. EUR                          |
| Erwerbsnebenkosten <sup>2</sup> | Ca. 0,88 Mio. EUR                      |
| Anzahl Wohneinheiten            | 238                                    |
| Wohnfläche                      | 18.756,0 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 3                                      |
| Nutzfläche gewerblich           | 422,0 m <sup>2</sup>                   |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 102 / 3                                |
| Baujahr                         | 1964                                   |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 17,51 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2013 |

<sup>1</sup> Gebäude mit einem um einen Mittelpunkt zentrierten Grundriss

<sup>2</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

### Troisdorf, „Hannoversche Straße“

Die Wohnanlage wurde 1995 errichtet und gliedert sich in zwei identische Zeilenbauten mit jeweils vier Regelgeschossen und einem obersten Staffelgeschoss mit Satteldach. Die Anlage verfügt über insgesamt 90 Wohneinheiten (45 Wohneinheiten pro Wohnhaus) und 110 Stellplätze in einer gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 68 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnungsgrößen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup> liegen.

Die beiden Wohnhäuser haben jeweils drei Hausaufgänge und sind als Dreispänner konzipiert. Jedes Treppenhaus verfügt über einen Aufzug. Sämtliche Wohnungen in den Obergeschossen haben Balkone, die Wohnungen im Erdgeschoss haben Terrassen mit individuellen Gärten. In den ausgebauten Dachgeschossen befinden sich Maisonette-Wohnungen mit Dachterrassen.

Beide Objekte wurden in hoher Qualität errichtet und laufend instand gehalten. Der bauliche Zustand ist sehr gut. Die Balkone und die Tiefgarage wurden umfangreich saniert.



### Troisdorf, „Hannoversche Straße“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 31. Oktober 2012                      |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. Januar 2013                        |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft               |
| Kaufpreis                       | 7,4 Mio. EUR                          |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | 0,65 Mio. EUR                         |
| Anzahl Wohneinheiten            | 90                                    |
| Wohnfläche                      | 6.149,0 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | –                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | –                                     |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 110 / 1                               |
| Baujahr                         | um 1995                               |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 7,77 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts

## Ulm, „Eichbergplatz“

Die zwischen 1997 und 1998 erbaute Wohnanlage befindet sich in Ulm-Böfingen, am Rande des Naturschutzgebietes Örlinger Tal. Das Wohngebiet, in dem sich die Anlage befindet, erhielt 1998 den Bauherrenpreis und zeichnet sich durch hohe gestalterische Qualität aus.

Die Wohnanlage gliedert sich in vier Baukörper mit insgesamt 74 Wohneinheiten, vier Gewerbeeinheiten und 93 Tiefgaragenstellplätzen. Die Anlage wurde als geförderter Wohnungsbau (die Bindung ist 2007 ausgelaufen) in hoher Qualität errichtet und befindet sich noch heute in einem sehr guten und gepflegten Zustand.



## Ulm, „Eichbergplatz“ im Überblick

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Transaktionsart                 | Ankauf                                |
| Transaktionsform                | Direkterwerb der Immobilie            |
| Ankaufsdatum                    | 20. Oktober 2011 / 21. November 2011  |
| Übergang von Nutzen und Lasten  | 1. Februar 2012                       |
| Verkäufer                       | Immobilien-Gesellschaft               |
| Kaufpreis                       | 6,55 Mio. EUR                         |
| Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> | Ca. 0,80 Mio. EUR                     |
| Anzahl Wohneinheiten            | 74                                    |
| Wohnfläche                      | 4.792,9 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Gewerbeeinheiten         | 4                                     |
| Nutzfläche gewerblich           | 421,2 m <sup>2</sup>                  |
| Stellplätze/Sonstige Einheiten  | 93 / 0                                |
| Baujahr                         | Ca. 1997                              |
| Gutachterlicher Verkehrswert    | 6,92 Mio. EUR; Stichtag 11. Juni 2013 |

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungsnebenkosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objekts



### Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Halbjahresbericht wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in dieser Broschüre geben einen Überblick über die Anlage und stellen keinen verbindlichen Prospekt dar. Die Broschüre enthält keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, die Anlage und deren Risiken für den Anleger eingehend zu prüfen und sich dazu soweit erforderlich sachkundiger Berater zu bedienen. Bitte fordern Sie für jede (Geld-) Anlageentscheidung das jeweils allein gültige Vertragswerk (Verkaufsprospekt/AVB/BVB) bei der Kapitalanlagegesellschaft an.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertrags Erwartung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des Standortes und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

Der Name Pramerica, das Pramerica-Logo und das Pramerica-Rock-Symbol sind urheberrechtlich geschützte Marken von Prudential Financial, Inc. und deren Tochtergesellschaften und dürfen nicht ohne schriftliche Erlaubnis des Eigentümers verwendet werden. Prudential Financial, Inc. USA gehört nicht zum Unternehmensverbund Prudential plc., der seinen Hauptsitz in Großbritannien hat.

### Impressum

Herausgeber:  
TMW Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München

Fotos:  
Jann Averwesser, München, Deutschland

Reference Number:  
CAIR-9C6D6Y

**TMW Pramerica Property Investment GmbH**  
**Wittelsbacherplatz 1**  
**D-80333 München**

**Vertrieb**  
**[info@wertgrund.de](mailto:info@wertgrund.de)**  
**[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)**

