

WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht zum 28. Februar 2015

Pramerica Property Investment GmbH



Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2015 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2014 bis 28. Februar 2015	Stand 28. Februar 2014 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2013 bis 28. Februar 2014	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	240.026	195.736	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	301.287	250.583	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	34.516	36.867	TEUR
Investitionsquote ¹	125,5	128,0	%
Finanzierungsquote ²	25,5	29,9	%
Immobilienvermögen³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	240.115	183.565	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	27	26	
Veränderung im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	1	1	
Verkäufe von Objekten	–	–	
Vermietungsquote ⁴	97,0	97,0	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	48.626	52.682	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	20,3	26,9	%
Gebundene Mittel ⁵	14.806	37.999	TEUR
Freie Liquidität ⁶	33.820	14.683	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	14,1	7,5	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	25,1	16,1	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	4,6	3,8	%
für ein Jahr ⁹	7,7	5,7	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	2.094.137	1.787.275	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	114,62	109,52	EUR
Ausgabepreis	120,35	115,00	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttungsstichtag	10. Juni 2015	11. Juni 2014	
Ausschüttung je Anteil	2,32	3,25	EUR
Sonstiges			
Gesamtkostenquote ¹⁰	2,56	1,66	%

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0
WKN: A1CUAY

1 Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto
2 Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
3 Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 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 28.02.2015 bzw. 28.02.2014 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 4.858 TEUR bzw. von 5.809 TEUR.
6 Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel

7 Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
8 Nach Berechnungsmethode des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
9 Angabe zum 28.02.2015 für den Zeitraum vom 01.03.2014 bis 28.02.2015 bzw. Angabe zum 28.02.2014 für den Zeitraum vom 01.03.2013 bis 28.02.2014
10 Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung inklusive der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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	6
Portfoliostruktur	8
Anlegerstruktur	10
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2015	12
Kreditmanagement	13
Renditen	15
Bewertung	16
Vermietung	17
Ausblick	21
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	22
Entwicklung der Renditen	23
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. März 2014 bis zum 28. Februar 2015	24
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	25
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015	26
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	28
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Immobilienverzeichnis	30
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Anschaffungskosten	40
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Bestand der Liquidität	42
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	43
Ertrags- und Aufwandsrechnung	44
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	45
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2015	46
Anhang	47
Vermerk des Abschlussprüfers	51
Steuerliche Hinweise	52
Gremien	60
Immobilienzugänge	62
Immobilienbestand	63

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2014 bis 28. Februar 2015 informieren.

Anlagestrategie

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

Die wichtigsten Investitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien (Gewerbeanteil max. 25 %)
- Gesamtinvestitionsvolumen ca. 400 Mio. EUR (4.000–5.000 Wohneinheiten)
- Regionale Themenportfolios (fünf bis acht Standorte, mindestens 500 Wohneinheiten je Standort)
- Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR), kleinere Portfolios (5–50 Mio. EUR)
- Ankaufsmultiplikator im Durchschnitt bis maximal ca. 13,5-Fache der Sollmiete (stabilisierte Miete Ende des dritten Jahres nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 %
- Fokus auf innerstädtische Lage, mittlere bis gute Wohnlage
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstand, bis zu 25 % Leerstand bei entsprechendem Mietsteigerungspotenzial
- Bestandshaltung der Objekte ca. zehn bis 15 Jahre

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF, der ausschließlich in Bestandswohnimmobilien in Deutschland investiert. Diese Asset-Klasse haben wir bewusst ausgewählt, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditen erwirtschaften lassen. Für den Fonds erwerben wir ausschließlich Wohnimmobilien im Bestand; wir beteiligen uns grundsätzlich nicht an Entwicklungs- und Bauträgerobjekten.

Ankauf: Das Zielvolumen des Fonds beträgt ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum Stand 28. Februar 2015 verfügt der Fonds über ein Nettovolumen von 240,03 Mio. EUR beziehungsweise 2.740 Wohneinheiten. Wir kaufen sowohl Einzelobjekte (ab

3 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR. Als Multiplikator streben wir das 13,5-Fache der stabilisierten Sollmiete als Durchschnitt des Portfolios im dritten Jahr nach dem Ankauf an. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds ab dem 1. Januar 2015 nicht mehr als 30 %. Für die Sanierung von Objekten nutzen wir, wenn möglich, Fördermittel und zinsvergünstigte Darlehen. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien (Asset Deals). Der Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird aber nicht angestrebt.

Das Portfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir einen Bestand von mindestens 500 Wohneinheiten aufzubauen, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt.

Die Lage der Objekte ist ein wesentlicher Aspekt ihres Mietsteigerungspotenzials; deshalb liegt unser Fokus auf mittleren bis guten innerstädtischen Lagen. Bei einer vielversprechenden Lage darf das Objekt beim Ankauf einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen Sanierungs- beziehungsweise Instandhaltungsrückstand zu erklären und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen zu reduzieren sein.

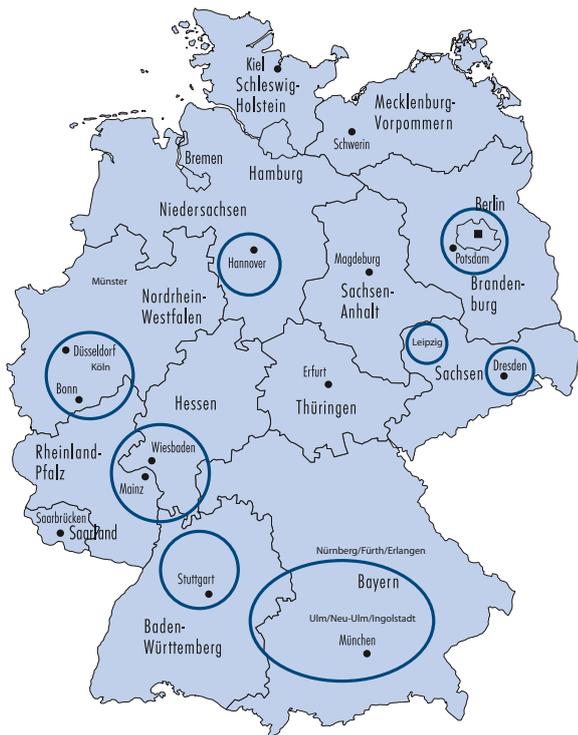
Ziel ist es, die Immobilien ca. zehn bis 15 Jahre im Bestand zu halten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- Regionale Diversifikation: Investitionen in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen an mehreren Standorten
- Fokus auf Bestandswohnimmobilien: max. 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Asset-Klasse: Investitionen in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- Stabiler Cashflow: Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- Überschaubare Investitionen: Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken durch Erwerb von sanierten oder teilsanierten Objekten

- Due Dilligence: Detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- Professionelles Management: Regionale Büros mit eigenen WERTGRUND-Mitarbeitern (i. d. R.)

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Ballungsraum Düsseldorf¹, Köln¹, Bonn¹
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Hannover¹
- München¹

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

- Berlin¹
- Dresden¹
- Leipzig¹

Zielstandorte bzw. -regionen

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.

Zur umfassenden Marktdurchdringung dieser kleineren Standorte entwickelten wir das Research-Projekt „Hidden Champions“. Ziel war es, unter ca. 130 deutschen Städten mehrere potenzielle Investitionsstandorte mit sehr guten Rahmenbedingungen („Hidden Champions“) zu identifizieren.

Es wurden hierbei Städte ab 50.000 Einwohnern untersucht. 16 Kriterien hinsichtlich der Bereiche Bevölkerung, Arbeitsmarkt, wirtschaftliche Kennziffern, Infrastruktur und Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt bildeten die Grundlage zur Bewertung dieser Städte. Neun Faktoren bilden dabei den Status eines Standorts ab, während sieben Faktoren die Standortdynamik reflektieren und damit die mögliche zukünftige Entwicklung in die Beurteilung einbeziehen.

Im Zuge der Analyse wurden folgende Märkte als besonders vielversprechend herausgefiltert:

- Ingolstadt¹
- Metropolregion Nürnberg¹, Erlangen
- Regensburg
- Ulm/Neu-Ulm¹
- Münster¹

Auch in Zukunft werden wir uns bei Investitionen für den WERTGRUND WohnSelect D auf die von uns ermittelten „Hidden Champions“-Standorte konzentrieren.

¹ 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.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Die Situation auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien

Im Jahr 2014 waren die Wohnimmobilienmärkte der deutschen Großstädte von einer hohen Nachfrage geprägt. Die Gründe dafür sind vielfältig. So hat die zunehmende Urbanisierung zur Folge, dass die Bevölkerungszahl der Städte steigt: Attraktive Arbeitsmarktperspektiven und eine bessere Infrastruktur ziehen sowohl junge als auch ältere Menschen in die Städte. An Universitätsstandorten schlagen sich steigende Studentenzahlen in den Einwohnerzahlen nieder. Gleichzeitig steigt die Zahl der Haushalte an, da vor allem in den Städten immer mehr Menschen allein leben. Dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin IBB zufolge entfielen 2013 rund 51 % aller Haushalte in Köln auf Einpersonenhaushalte, in Hamburg 53,5 % und in München 54,5 %. In Berlin liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte bei rund 54 %¹.

Diese Entwicklungen bleiben für die Wohnungsmärkte nicht ohne Folgen. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt in vielen Städten kontinuierlich an. Auch wenn der Wohnungsneubau in deutschen Großstädten in den vergangenen Jahren an Dynamik gewonnen hat, kann er mit der steigenden Nachfrage nicht Schritt halten. Besonders deutlich wird dies am Beispiel Berlin. Dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zufolge genehmigten die Bauaufsichtsbehörden 2014 knapp 19.200 Wohnungen. Das entspricht zwar einer Steigerung von mehr als 53 % im Vergleich zum Vorjahr, stellt man dem jedoch eine Bevölkerungszunahme von rund 45.000 Menschen im selben Jahr gegenüber, zeigt sich eine deutliche Diskrepanz.

In der Folge steigen auch die Kaufpreise und Mieten. Nach Berechnungen des Immobilienverbands IVD lag die Miete für eine Wohnung mittlerer Ausstattung und in mittlerer Lage im bundesweiten Durchschnitt 2014 bei 5,78 EUR pro m² nettokalt. Im Vergleich zum Jahr 2013 entspricht das einem Plus von 2,1 %. Im Jahr zuvor war die Durchschnittsmiete um 3 % gestiegen. In den Metropolen liegt der durchschnittliche Mietpreis mit knapp 8 EUR pro m² deutlich höher, das Wachstum der Mieten ist zudem stärker als im bundesweiten Durchschnitt: Der IVD beobachtete 2014 einen Anstieg von rund 3 % im Vergleich zu 2013 nach einem Anstieg von 4,6 % im Vorjahr. Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen lag 2014 bei 1.082 EUR pro m², eine Steigerung von

4,5 % zum Vorjahr. Auch beim Wohneigentum sind Preise und Preiswachstum in den Metropolen höher als in kleineren Städten: Der Kaufpreis für eine Bestandswohnung lag in den Metropolen 2014 bei durchschnittlich 1.689 EUR pro m², rund 9 % mehr als im Vorjahr².

Es sind unter anderem diese Wachstumsraten von Mieten und Preisen, die im Jahr 2014 bei privaten wie institutionellen Investoren großes Interesse an deutschen Wohnimmobilien hervorgerufen haben. Hinzu kommt ein Mangel an attraktiven Anlagealternativen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Vielen Anlegern gelten Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, als sicheres und vergleichsweise renditestarkes Investment. Deutschland hat dabei den Ruf als sicherer Hafen. Innerhalb Deutschlands setzen Anleger vorzugsweise auf urbane Regionen, da dort die sozioökonomischen Rahmenbedingungen wie das Bevölkerungswachstum zumindest in den kommenden Jahren eine gleichbleibende beziehungsweise steigende Nachfrage nach Wohnungen gewährleisten.

Politische Rahmenbedingungen und weitere Einflussfaktoren

Ein weiterer wichtiger Faktor, der den deutschen Wohnimmobilienmarkt 2014 geprägt hat, ist die Diskussion über anstehende regulatorische Eingriffe in den Markt seitens des Gesetzgebers. Als wichtigstes Instrument ist die so genannte Mietpreisbremse zu nennen. Befürchtungen beim Aufkommen des Themas, dass die Regelungen den deutschen Wohnimmobilienmarkt für Investoren unattraktiv machen würden, wurden teilweise entkräftet. Zum einen ist abzusehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten weiter zunehmen beziehungsweise gleich bleiben wird. Zum anderen hat das Bundesjustizministerium am ursprünglichen Gesetzentwurf Änderungen vorgenommen, die seine Wirkung abschwächen werden.

Gemäß der Gesetzesvorlage soll in angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei einem Neuvertragsabschluss nur maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Lag die Miete schon vorher höher, muss sie nicht reduziert werden. Ausgenommen von der Regelung sind Wohnungen, die ab dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden, sowie umfassend modernisierte Wohnungen. Bei letzteren ist jedoch nur die erste Vermietung nach der Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen.

¹ IBB Wohnungsmarktbericht 2014
² IVD-Wohn-Preisspiegel 2014/2015

Wo die Mietpreisbremse gilt, legen die Länder fest: Sie können die Verordnung zur Mietpreisbremse für einen Zeitraum von fünf Jahren erlassen.

„Hidden Champions“: B-Standorte

Angesichts dieser Entwicklungen rücken insbesondere Wohnimmobilien in B-Städten oder in den sekundären Lagen der Metropolen in den Fokus von Investoren. In den meisten dieser „Standorte aus der zweiten Reihe“ liegen die Mieten derzeit noch unterhalb derer in zentralen Lagen. Sie haben aus diesem Grund noch Spielraum nach oben. Dass sich dieses Potenzial entfalten wird, ist sehr wahrscheinlich, da B-Lagen und B-Städte von dem Bevölkerungswachstum in den Städten besonders profitieren. Vielfach werden diese Potenziale auch von der Mietpreisbremse nicht gestoppt werden. Aufgrund der noch niedrigen Mieten bestehen in vielen Fällen auch nach der Einführung des Gesetzes noch Erhöhungspotenziale. Das belegt die Studie „Chancen und Risiken deutscher B-Städte vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungspolitik“ von FERl EuroRating Services von Juni 2014. Das Rating-

haus untersuchte die deutschen Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Im Ergebnis zeigte sich, dass B-Standorte auch nach der Einführung der Mietpreisbremse noch attraktive Investments versprechen.

Um Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten von B-Städten und B-Lagen frühzeitig zu erkennen und herauszufinden, welche Standorte und Lagen die besten Chancen für Wohnimmobilieninvestments bieten, überprüfen wir regelmäßig 130 deutsche Städte in unserer „Hidden-Champions“-Analyse. Die Standorte bewerten wir auf der Basis von 16 Kriterien.

Mit der profunden Analyse ist es uns möglich, die „Hidden Champions“-Strategie des WERTGRUND WohnSelect D weiterhin zu verfolgen. Die genaue Analyse der Märkte bietet uns einen Wissensvorsprung gegenüber anderen Investoren, für welche die geringe Transparenz der Märkte in B-Städten nicht selten eine Eintrittsbarriere darstellt. Somit werden wir nach unserer momentanen Einschätzung auch künftig die attraktiven Einstiegspreise und guten Zukunftsperspektiven dieser Standorte für den WERTGRUND WohnSelect D nutzen können.

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2015 befinden sich 27 Immobilien an elf Standorten im Fonds. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Asset Deals erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilien-

vermögen auf insgesamt 240.115 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 30 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2015

Stadt	Objektname	Gutachterliche	Verkehrswert	Verkehrswert	Veränderung zum Vorjahr	
		Bewertungsmiete ¹	28.02.2015	28.02.2014	in TEUR	in %
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien						
Alfter	„Tulpenstraße“	670	8.340	7.580	760	10,0
Berlin	„Scharfenberger Straße“	451	6.940	6.760	180	2,7
Berlin	„Umlandstraße“	697	10.135	9.920	215	2,2
Berlin	„Nollendorfplatz“ ²	2.699	40.020	–	–	–
Bonn-Bad Godesberg	„Burgstraße“	1.063	15.360	14.780	580	3,9
Dresden	„Borthener Straße“	1.307	17.695	16.740	955	5,7
Dresden	„Dobritzer Straße“	558	7.095	7.020	75	1,1
Dresden	„Wilischstraße“	1.132	15.000	14.160	840	5,9
Düsseldorf	„Bergesweg“	508	8.335	7.920	–	–
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	376	6.185	5.590	595	10,6
Frechen	„An der Mergelskaul“	354	4.120	3.460	660	19,1
Frechen	„Hauptstraße“	251	3.530	3.550	–20	–0,6
Frechen	„Kapfenberger Straße“	268	3.785	2.670	1.115	41,8
Ingolstadt	„Ettinger Straße“	1.503	19.825	16.420	3.405	20,7
Ingolstadt	„Herschelstraße“	579	7.685	6.180	1.505	24,4
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“	143	2.110	1.920	190	9,9
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“	78	1.120	1.120	–	–
Ingolstadt	„Ungernerstraße“	186	2.290	1.400	890	63,6
Köln	„Gottesweg“	416	6.235	5.510	725	13,2
Köln	„Hummelsbergstraße“	857	13.955	12.000	1.955	16,3
Leipzig	„Christianstraße“	273	4.185	4.150	35	0,8
Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	83	1.170	1.090	80	7,3
Leipzig	„Stieglitzstraße“	106	1.520	1.425	95	6,7
Münster	„Breslauer Straße“	704	9.050	8.860	190	2,1
Münster	„Königsberger Straße“	670	8.605	8.340	265	3,2
Troisdorf	„Hannoversche Straße“	552	8.380	7.880	500	6,3
Ulm	„Eichbergplatz“	498	7.445	7.120	325	4,6
Direkt gesamt		16.982	240.115	183.565		

¹ Stichtagbezogen

² Im Berichtsjahr erworbene Immobilien

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien¹

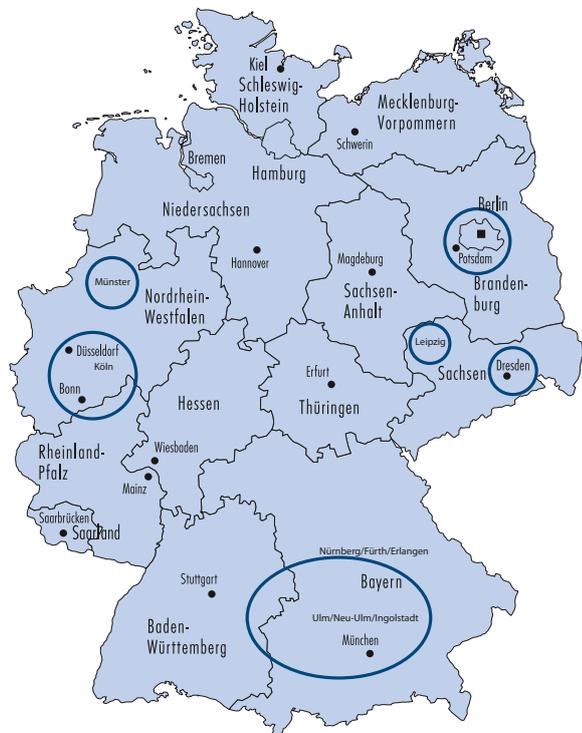
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtstichtag auf die sechs Zielregionen Dresden, Ingolstadt/Ulm, Münster, Berlin, Leipzig und den Ballungsraum Düsseldorf/Köln/Bonn.

Da sich das Portfolio weiterhin im Aufbau befindet, ist dessen angestrebte ausgewogene regionale Verteilung naturgemäß noch nicht voll umfänglich gegeben. Das 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.

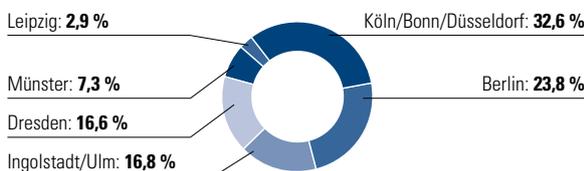
An den Standorten Dresden (666 Wohnungen), Düsseldorf/Köln/Bonn (698 Wohnungen), Ingolstadt/Ulm (570 Wohnungen) und Berlin (461 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht bzw. nahezu erreicht werden.

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



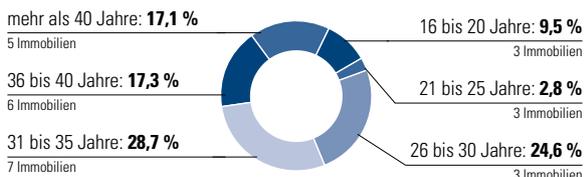
Regionale Verteilung der Fondsimmobilien¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 18 und 43 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 Fondsimmobilien¹



Nutzungsarten der Fondsimmobilien²

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 93,3 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 180.308,6 m² und die gewerblich genutzte Fläche 13.043,5 m². 2.740 Wohneinheiten stehen 115 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.608 Kfz-Stellplätze sowie 67 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

Zum 28. Februar 2015 resultieren 86,6 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 3,8 % aus Büro- oder Praxisflächen, 4,5 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 4,5 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,6 % aus anderen Quellen wie beispielsweise Mobilfunkantennen.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien²



1 Aufteilung nach Verkehrswerten
2 Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag

Größenklassen der Fondsimmobilien¹

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 20 Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (45,0 %), aus sechs Immobilien zwischen 11 Mio. und 25 Mio. EUR (38,3 %) sowie aus einer Immobilie zwischen 26 Mio. und 50 Mio. EUR (16,7 %) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch jederzeit in kleinere Einheiten geteilt werden.

Größenklassen der Fondsimmobilien¹



Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 61.262 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 25,5 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf den Seiten 13 und 14.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 28. Februar 2015 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 97,0 %.

Von den 27 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt neun Objekte eine Vermietungsquote von über 99 % und gelten damit als nahezu voll vermietet.

Der aktuelle Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Objekte Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“, Frechen, „Hauptstraße“ und Ulm, „Eichbergplatz“.

In Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“ wurde Ende Februar 2015 für die bisher leerstehende Gewerbeeinheit mit einer Fläche von ca. 274 m² ein Mietvertrag abgeschlossen. Mietbeginn ist der 1. April 2015.

In Frechen, „Hauptstraße“ steht seit Februar 2015 eine ca. 73 m² große Ladenfläche leer. Für diese Fläche gibt es bereits einen Mietinteressenten.

Fluktuationsbedingt sind in der Liegenschaft Ulm, „Eichbergplatz“ mehrere renovierungsbedürftige Wohneinheiten nicht vermietet. Diese werden derzeit saniert und anschließend der Neuvermietung zugeführt.

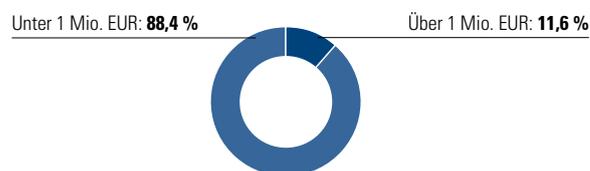
Anlegerstruktur

Mit dem Jahresbericht per 28. Februar 2015, 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 Oktober 2013) 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 Fondsanteile erfolgt durch eine überschaubare Anzahl von i. d. R. persönlich bekannten Vertriebspartnern wie z. B. Vermögensverwaltern, Family Offices und Banken, mit denen WERTGRUND einen intensiven Kontakt pflegt.

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

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 28. Februar 2015



Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 28. Februar 2015



¹ Aufteilung nach Verkehrswerten
² Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag

Gemäß den geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Anteilen an offenen inländischen Publikums-AIFs ergeben sich zwei Arten von Anlegern, deren Bestände sich nach unterschiedlichen Kriterien in Bezug auf die Haltefristen und Rückgabemodalitäten gliedern.

Zum einen unterliegen Altbestände (Erwerbszeitpunkt vor dem 21. Juli 2013) den Regelungen des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes (AnsFuG), zum anderen unterliegen die nach diesem Stichtag erworbenen Bestände den Regelungen des KAGB.

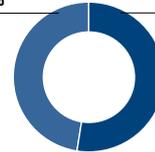
Kunden, deren Bestände dem AnsFuG unterliegen, können innerhalb von sechs Monaten bis zu 30 TEUR zurückgeben. Darüber hinausgehende Beträge unterliegen einer einjährigen unwiderruflichen Rückgabefrist.

Kunden, deren Bestände dem KAGB unterliegen, können erst nach dem Ablauf von 24 Monaten ab dem Erwerb der Anteile und jeweils unter Berücksichtigung einer einjährigen unwiderruflichen Rückgabefrist ihre Anteile an das Sondervermögen zurückgeben.

Prozentuale Aufteilung der Bestände des WERTGRUND WohnSelect D zum 28. Februar 2015

AnsFuG-Bestände: **47,2 %**

AIFM-D-Bestände: **52,8 %**



Diese Angaben basieren auf unseren umfangreichen eigenen internen Dokumentationen, welche uns für das betroffene offene inländische Publikums-AIF „WERTGRUND WohnSelect D“ in die Lage versetzen, diese Werte offenzulegen.

Diese Bestandsmeldung ergeht jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit und unter Ausschluss der Gewährleistung für die Richtigkeit.



„Ettinger Straße“, Ingolstadt, Deutschland

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2015

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1. In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	10783 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2-8B 10787 Berlin Else-Lasker-Schüler-Str. 10-22, Kielganstr. 6, 7	Wohn- und Geschäftshaus	April 2014

II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Kreditmanagement

Seit Fondsaufgabe wurden für Immobilienerwerbe 13 Darlehen über insgesamt 68.960 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 2.852 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 Jahr und 17 Jahren.

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valuierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 61.262 TEUR.

Für die meisten Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 1,51 % und 4,30 % p. a.

Für die Liegenschaft am Nollendorfplatz in Berlin wurde die Finanzierung zum Jahreswechsel von variabler Verzinsung auf eine Festverzinsung umgestellt. Der Zins für dieses Darlehen beträgt 1,51 % p. a. mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2023.

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 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) darf die Fremdfinanzierungsquote ab 1. Januar 2015 maximal 30 % betragen. Dieses Ziel wurde fristgerecht erreicht, indem die Darlehen für die Objekte Ulm, „Eichbergplatz“ und Dresden, „Dobritzer Straße“ über insgesamt 5,55 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014 getilgt wurden. Ebenfalls wurde Ende 2014 ein Teilbetrag des Darlehens für das Objekt Berlin, „Nollendorfplatz“ in Höhe von 5,0 Mio. EUR zurückgeführt. Außerdem erfolgten die werterhöhenden Sanierungsmaßnahmen (z. B. in Ingolstadt und Köln/Frechen) ausschließlich aus Eigenkapital.

Somit konnte die Finanzierungsquote zum Geschäftsjahresende deutlich gesenkt werden.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2015 eine Fremdfinanzierungsquote von 25,5 %, bezogen auf die aktuellen Verkehrswerte der Objekte.

**Übersicht Kredite –
Aufteilung nach Immobilien**

Stand 28. Februar 2015

	Kreditvolumen	Verkehrswert	Anteil am Verkehrswert (LTV)	Zinssatz	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
	in TEUR	in TEUR	in %	in %		
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Alfter „Tulpenstraße“	2.100	8.340	25,2	2,87	31.05.2022	31.05.2022
Berlin „Scharfenberger Straße“	1.900	6.940	27,4	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Umlandstraße“	3.400	10.135	33,5	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Berlin „Nollendorfplatz“	12.000	40.020	30,0	1,51	31.12.2023	31.03.2015
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	–	15.360	–	–	–	–
Dresden „Borthener Straße“	6.500	17.695	36,7	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“	–	7.095	–	–	–	–
Dresden „Wilischstraße“	5.500	15.000	36,7	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Düsseldorf „Bergesweg“	–	8.335	–	–	–	–
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	2.250	6.185	36,4	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Frechen „An der Mergelskaul“	1.179	4.120	28,6	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Hauptstraße“	860	3.530	24,4	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Kapfenberger Straße“	931	3.785	24,6	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Ingolstadt „Herschelstraße“ u. a. ¹	8.500			4,30	30.06.2021	30.06.2021
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.235 ²			0,50 ⁴	30.04.2015	30.04.2015
	494 ²	33.030	34,4 ³	0,50 ⁴	30.04.2032	30.04.2032
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	810 ²			0,50 ⁴	30.04.2022	30.04.2022
	313 ²			0,50 ⁴	30.04.2022	30.04.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	6.235	27,7	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	13.955	32,0	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Leipzig „Christianstraße“	–	4.185	–	–	–	–
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.170	29,9	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Leipzig „Stieglitzstraße“	500	1.520	32,9	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Münster „Breslauer Straße“	2.179	9.050	24,1	4,00	30.10.2020	30.10.2020
Münster „Königsberger Straße“	1.821	8.605	21,2	4,00	30.10.2020	30.10.2020
Troisdorf „Hannoversche Straße“	2.250	8.380	26,8	2,40	30.12.2022	30.12.2022
Ulm „Eichbergplatz“	–	7.445	–	–	–	–
Direkt gesamt	61.262	240.115	25,5			

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%.

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 28. Februar 2014 bis 28. Februar 2015. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2014 bis 28. Februar 2015) errechnet werden.

Bei der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilie „Nollendorfplatz“ in Berlin wird eine Annualisierung herbeigeführt, wodurch eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen dieser Region nur eingeschränkt gegeben ist.

Der Bruttoertrag aus den direkt gehaltenen Immobilien, bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen, beträgt 6,0 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von – 1,7 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 4,3 %, bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 10,2 %, bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen, setzt sich aus der Summe des Nettoertrags der Immobilien (4,3 %) und der Wertänderung der Immobilien (5,9 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 13,1 %, bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Gleichzeitig entspricht es dem Gesamtergebnis in Fondswährung.

Der WERTGRUND WohnSelect D erzielte im Geschäftsjahr eine Gesamtfondsrendite vor dem Abzug der Fondskosten in Höhe von 10,5 %.

Die Performance des Fonds nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2014 bis 28. Februar 2015) bei 7,7 %.

Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2014 bis 28. Februar 2015, annualisiert)

	Berlin	Dresden	Düsseldorf/ Köln/Bonn	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag ¹	5,3	6,4	5,8	6,8	5,6	6,3	6,0
Bewirtschaftungsaufwand ¹	– 1,5	– 0,5	– 1,5	– 3,3	– 1,2	– 1,9	– 1,7
Nettoertrag ¹	3,8	5,9	4,3	3,5	4,4	4,4	4,3
Wertänderungen (ohne latente Steuern) ¹	3,5	4,8	6,2	11,2	3,1	2,6	5,9
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹	7,3	10,7	10,5	14,7	7,5	7,0	10,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²	10,1	14,7	12,6	20,9	8,1	7,9	13,1
Gesamtergebnis in Fondswährung ²	10,1	14,7	12,6	20,9	8,1	7,9	13,1
II. Liquidität ³							
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten ⁴							
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁵							7,7

¹ Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28.02.2014 bis 28.02.2015

² Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28.02.2014 bis 28.02.2015

³ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28.02.2014 bis 28.02.2015

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28.02.2014 bis 28.02.2015

⁵ Nach Berechnungsmethode des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Bewertung

Bewertung¹

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

	Berlin	Dresden	Düsseldorf/ Köln/Bonn	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio ²	57.095	39.790	78.225	40.475	6.875	17.655	240.115
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ³	3.847	2.997	5.316	2.987	461	1.374	16.982
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	395	1.870	7.305	6.315	210	455	16.550
Sonstige positive Wertänderungen	1.404	0	0	0	0	0	1.404
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	-20	0	0	0	-20
Sonstige negative Wertänderungen	-32	-9	-2.709	-2.037	0	0	-4.787
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt⁴	395	1.870	7.285	6.315	210	455	16.530
Sonstige Wertänderungen insgesamt⁵	1.372	-9	-2.709	-2.037	0	0	-3.383

1 Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.

2 Die gutachterlichen Verkehrswerte Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28.02.2015 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.

3 Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio“ entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

4 Die positiven/negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.

5 Die sonstigen Wertänderungen insgesamt resultieren aus Änderungen im Buchwert der Immobilien, die nicht auf der gutachterlichen Bewertung beruhen. Gründe für Buchwertänderungen sind u. a. nachträgliche Änderungen von Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten sowie Nachaktivierungen auf Grundstücke und Gebäude.



„Burgstraße“, Bonn, Deutschland

Vermietung

Im Geschäftsjahr 2014/2015 konnten an allen Objektstandorten Neuvermietungen erfolgreich durchgeführt werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und setzt an allen Standorten eigene Vermieter ein. In den Objekten Berlin, 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 mitbetreut.

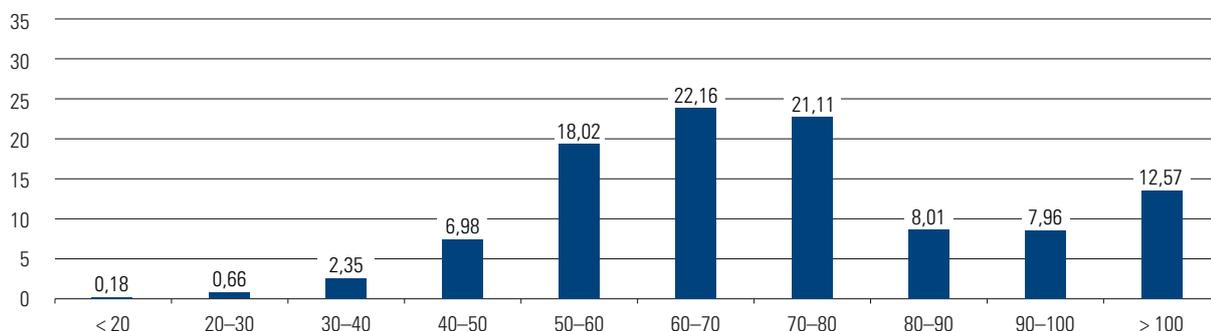
In 25 der insgesamt 27 Objekte besteht zum Stichtag 28. Februar 2015 eine Vermietungsquote¹ von über 90 %. Neun Objekte liegen zudem über 99 %.

Die Vermietungsquote des am 1. April 2014 in das Sondervermögen übernommenen Objekts Berlin, „Nollendorfplatz“ konnte von ursprünglich 88,2 % auf mittlerweile 97,8 % gesteigert werden. In diesem Objekt wurden diverse Renovierungsmaßnahmen an den übernommenen Leereinheiten im Wohn- sowie Gewerbebereich umgesetzt und somit die Ver-

mietbarkeit der Flächen hergestellt. Inzwischen konnten alle diese Einheiten zu marktüblichen Mieten neu vermietet werden. Unter anderem konnte ein Großteil der leerstehenden Gewerbeflächen zum 1. November 2014 langfristig an die Biomarktkette „Alnatura Produktions- und Handels GmbH“ vermietet werden. Die Markteröffnung findet Mitte März 2015 statt.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 28. Februar 2015 beträgt knapp 97,0 %. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Besonders hervorzuheben ist, dass in allen Liegenschaften 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.

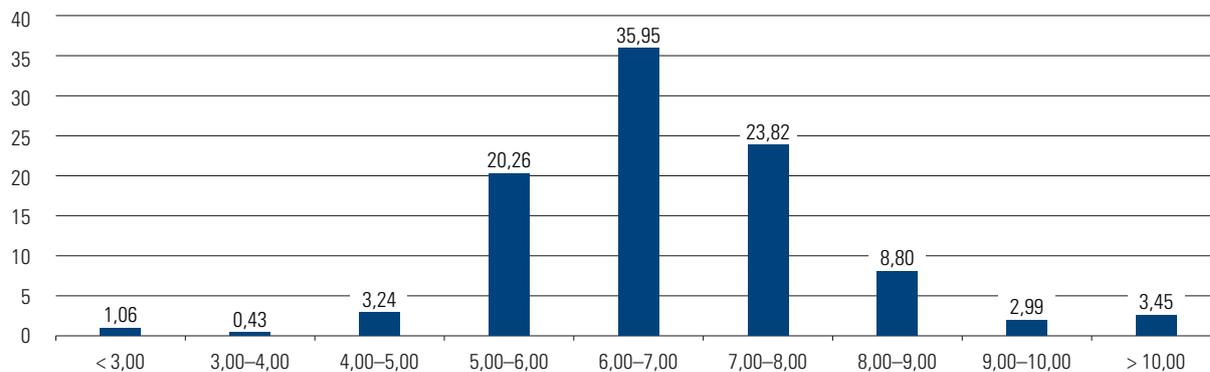
Einheitengrößen in m²
in % auf Basis der Mietflächen



¹ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen

m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen

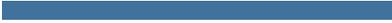
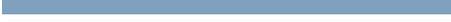


Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

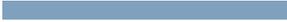
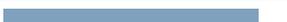
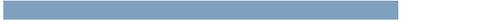
Objekt	in %
Alfter „Tulpenstraße“	97,6
Berlin „Scharfenberger Straße“	97,6
Berlin „Umlandstraße“	93,2
Berlin „Nollendorfplatz“	97,8
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	89,0
Dresden „Borthener Straße“	98,6
Dresden „Dobritzer Straße“	98,4
Dresden „Wilischstraße“	98,4
Düsseldorf „Bergesweg“	95,9
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	98,9
Frechen „An der Mergelskaul“	97,6
Frechen „Hauptstraße“	88,9
Frechen „Kapfenberger Straße“	96,1
Ingolstadt „Ettinger Straße“	99,2
Ingolstadt „Herschelstraße“	99,1
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	98,9
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	99,5
Ingolstadt „Ungernederstraße“	91,6
Köln „Gottesweg“	99,7
Köln „Hummelsbergstraße“	97,6
Leipzig „Christianstraße“	100,0
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	100,0
Leipzig „Stieglitzstraße“	100,0
Münster „Breslauer Straße“	99,8
Münster „Königsberger Straße“	94,6
Troisdorf „Hannoversche Straße“	99,1
Ulm „Eichbergplatz“	91,6

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)

Objekt		in EUR/m ²
Alfter „Tulpenstraße“		6,42
		7,12
		7,76
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		7,47
		7,47
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		7,22
		9,03
Berlin „Nollendorfplatz“		6,47
		7,03
		9,16
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“		6,44
		7,44
		8,43
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		6,15
		6,36
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		5,57
		6,26
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		6,12
		6,53
Düsseldorf „Bergesweg“		7,15
		7,65
		8,26
Düsseldorf „Füllenbachstraße“		8,07
		8,90
		9,45
Frechen „An der Mergelskaul“		4,70
		5,38
		6,84
Frechen „Hauptstraße“ ¹		0,00
		0,00
		0,00
Frechen „Kapfenberger Straße“		4,49
		5,57
		7,39
Ingolstadt „Ettinger Straße“		5,16
		7,54
		9,18

 Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen)
  Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2015 (Wohnen)
  Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

1 Keine Wohnnutzung

Objekt		in EUR/m²
Ingolstadt „Herschelstraße“		5,15
		7,38
		8,35
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“		4,98
		5,02
		5,02
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“		5,19
		5,23
		5,23
Ingolstadt „Ungernerstraße“		5,21
		7,59
		11,98
Köln „Gottesweg“		6,30
		7,08
		9,66
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		7,93
		9,61
Leipzig „Christianstraße“		4,37
		5,39
		6,52
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“		5,12
		5,59
		5,79
Leipzig „Stieglitzstraße“		4,57
		5,11
		5,01
Münster „Breslauer Straße“		3,87
		5,74
		6,82
Münster „Königsberger Straße“		4,61
		5,88
		6,25
Troisdorf „Hannoversche Straße“		6,00
		6,58
		6,86
Ulm „Eichbergplatz“		7,07
		7,78
		8,58

 Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen)
  Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2015 (Wohnen)
  Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 gehen wir weiterhin von positiven Rahmenbedingungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt aus. Die derzeit zu beobachtende Urbanisierung und das daraus resultierende Bevölkerungswachstum in den Städten werden zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum führen. Trotz anziehender Neubautätigkeit kann das Wohnraumangebot die Nachfrage nicht befriedigen. In der Folge steigen die Mieten und Kaufpreise von Wohnungen in urbanen Gegenden. Auch wenn sich dieses Wachstum voraussichtlich etwas abschwächen wird, sehen wir hier weiterhin einen Aufwärtstrend. Gleichzeitig wird auch das Interesse an Wohnimmobilien als Investment vonseiten der Investoren mittelfristig nicht abnehmen. Der Grund ist ein Mangel an renditestarken und sicheren Investmentalternativen. Das gilt trotz der Einführung der Mietpreiskontrolle. Denn insbesondere in B-Lagen und B-Städten liegen die Mieten vielfach noch vergleichsweise niedrig, sodass auch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes noch Steigerungspotenziale bestehen.

Die Attraktivität von B-Städten und B-Lagen ist der Grund, weshalb wir auch 2015/2016 weiterhin konsequent unsere „Hidden Champions“-Strategie verfolgen. Unser strategisches Ziel ist dabei, rund 500 Wohnungen an einem Standort anzukaufen. So können wir kosteneffizient arbeiten und für den WERTGRUND WohnSelect D die besten Ergebnisse erzielen.

Zu den „Hidden Champions“ zählen bei uns auch B-Lagen in Metropolen wie Berlin. In der Hauptstadt haben wir mit 461 Wohneinheiten unser Soll erfüllt. Hier hat der WERTGRUND WohnSelect D mit den Objekten am Nollendorfplatz seine bislang größte Transaktion getätigt. Wir haben hier 317 Wohn- und 29 Gewerbeeinheiten erworben. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss mit rund 1.050 m² wurde mit Wirkung zum 1. November 2014 an die „Alnatura Produktions- und Handels GmbH“ vermietet, Betreiber der Alnatura-Bio-Supermärkte. Der Mietvertrag mit Alnatura ist zunächst für zehn Jahre abgeschlossen und umfasst eine Option auf Verlängerung.

Unsere Zielgröße von rund 500 Einheiten pro Standort ist der Grund, warum wir uns mit Wirkung zum 1. März 2015 vom Münster-Portfolio mit 239 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten getrennt haben. Der Markt hat sich dort in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt und die Kaufpreise sind gestiegen. Deswegen war es uns nicht möglich, ein weiteres Portfolio zu günstigen Konditionen zu erwerben, um das Volumen von 500 Einheiten zu erreichen. Der Verkauf führt mit Wirkung zum 1. März 2015 und damit im neuen Geschäftsjahr 2015/2016 zu einem Gewinn in Höhe von rund 4,98 Mio. EUR nach dem Abzug aller Kosten und Gebühren und vor Steuern.

Zusätzlich zu der regulären Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014/2015 wird im Juni dieses Jahres ein Teil des Verkaufsertrages an die Anleger ausgeschüttet. Zudem soll ein Teil der Erlöse in anstehende Portfoliomaßnahmen fließen, insbesondere in die Nachverdichtung des Bestands. So werden im Ingolstadt-Portfolio durch den Ausbau von Dachgeschossen 24 neue Wohnungen errichtet. Wir prüfen diese Maßnahme auch für Objekte in Dresden, Düsseldorf und Köln. Zudem planen wir in naher Zukunft, neue Liegenschaften für den Fonds zu erwerben.

Die Wachstumsstrategie fortzuführen ist eines der wichtigsten Ziele für die Zukunft. Für das Geschäftsjahr 2015/2016 planen wir Neuakquisitionen mit einem Investitionsvolumen von ca. 30 bis 50 Mio. EUR. Aktuell prüfen wir Objekte zur Investition an fünf Standorten bundesweit, die wir auf der Basis unseres Researchs für eine geeignete Ergänzung des Portfolios des WERTGRUND WohnSelect D halten.

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen im zurückliegenden Geschäftsjahr danken wir Ihnen. Wir werden weiterhin unserer Anlagestrategie und unserem Managementansatz treu bleiben, um auch zukünftig Ihre Erwartungen zu erfüllen.

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	28.02.2015	28.02.2014	28.02.2013	29.02.2012	
Immobilien	240.115	183.565	162.725	82.595	TEUR
Liquiditätsanlagen	48.626	52.682	32.611	31.104	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	24.150	21.045	20.022	15.014	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-72.865	-61.556	-61.021	-39.816	TEUR
Fondsvermögen	240.026	195.736	154.337	88.897	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	34.516	36.867	61.805	30.542	TEUR
Umlaufende Anteile	2.094.137	1.787.275	1.442.203	852.034	Stück
Anteilwert	114,62	109,52	107,01	104,34	EUR
Ausschüttung je Anteil	2,32	3,25	3,47	1,75	EUR
Tag der Ausschüttung	10. Juni 2015	11. Juni 2014	12. Juni 2013	13. Juni 2012	



„Eichbergplatz“, Ulm, Deutschland

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2014 bis 28. Februar 2015, annualisiert)

	Geschäftsjahr 2014/2015	Geschäftsjahr 2013/2014	Geschäftsjahr 2012/2013	Geschäftsjahr 2011/2012
I. Immobilien				
Bruttoertrag ¹	6,0	6,3	6,7	8,0
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-1,7	-2,2	-2,4	-1,6
Nettoertrag¹	4,3	4,1	4,3	6,4
Wertänderungen (ohne latente Steuern) ¹	5,9	4,0	2,5	0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand¹	10,2	8,1	6,8	7,1
Ergebnis nach Darlehensaufwand²	13,1	10,3	6,8	9,5
Gesamtergebnis in Fondswährung²	13,1	10,3	8,8	9,5
II. Liquidität³	0,0	0,1	0,2	0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁴	10,5	7,5	6,1	5,8
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)⁵	7,7	5,7	4,3	4,6

1 Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds

2 Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

3 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

4 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

5 Nach Berechnungsmethode des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.



„Scharfenberger Straße“, Berlin, Deutschland

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. März 2014 bis zum 28. Februar 2015

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		195.735.876,39
Ausschüttung für das Vorjahr		-5.808.643,75
Mittelzufluss (netto)		34.000.872,87
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	54.836.016,79	
Mittelabflüsse aus Anteiltrücknahmen	-20.835.143,92	
Ertrags-Aufwands-Ausgleich		514.697,09
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.659.209,47
davon bei Immobilien	-1.659.209,47	
Ergebnis des Geschäftsjahres		17.241.971,97
davon realisiertes Ergebnis	4.099.314,61	
davon nicht realisierte Gewinne	13.224.056,15	
davon nicht realisierte Verluste	-81.398,79	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		240.025.565,10



„Ettinger Straße“, Ingolstadt, Deutschland

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Fondsvermögens:

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um die am 11. Juni 2014 vorgenommene Ausschüttung, bei der für 1.787.275 Anteile jeweils 3,25 EUR pro Anteil ausgeschüttet wurden.

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen** (inklusive Ausgleichsposten) und die Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil- bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. zurückgenommenen Anteile.

Im Anteilwert sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Der Ertragsausgleichsbetrag wird bei der Entwicklung des Fondsvermögens an separater Stelle ausgewiesen.

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilnehmer im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind.

Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear (vgl. § 248 Abs. 3 KAGB).

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe aus dem realisierten Ergebnis sowie den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten.

Das **realisierte Ergebnis** ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag zuzüglich des Ergebnisses aus den Veräußerungsgeschäften, welches aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich ist.

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne** ergibt sich bei **Immobilien** aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien. Diese können z. B. aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen und/oder dem Erwerb von Zusatzkleinflächen usw. stammen.

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

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015

	Düsseldorf/Köln/Bonn	Dresden	Ingolstadt/Ulm
	in EUR	in EUR	in EUR
I. Immobilien (siehe Seite 30 – 39)			
1. Mietwohngrundstücke	78.225.000,00	39.790.000,00	40.475.000,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 42)			
1. Bankguthaben	4.458.642,73	1.253.643,86	1.551.388,85
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.276.928,67	1.335.062,43	1.154.380,86
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.551.536,16	1.630.196,14	1.208.554,52
4. Andere	1.554.174,60	15.233,97	485.087,56
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			
I. – III. Summe	91.066.282,16	44.024.136,40	44.874.411,79
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	15.760.000,00	12.000.000,00	11.351.674,35
2. Grundstücksbewirtschaftung	2.107.280,75	1.081.107,44	1.163.356,32
3. anderen Gründen	144.957,09	151.401,26	48.577,93
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
IV. – V. Summe	18.012.237,84	13.232.508,70	12.563.608,60
VI. Fondsvermögen	73.054.044,32	30.791.627,70	32.310.803,19

Münster	Berlin	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen in %
in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	
17.655.000,00	57.095.000,00	6.875.000,00	0,00	240.115.000,00	100,0
714.260,16	1.901.949,57	635.712,82	38.110.297,83	48.625.895,82	20,3
1.048.702,11	1.795.273,17	144.546,44	0,00	7.754.893,68	
0,00	0,00	0,00	6.005,45	6.005,45	
495.139,59	4.000.394,99	302.166,14	0,00	12.187.987,54	
24.057,30	948.621,60	0,00	1.174.084,94	4.201.259,97	
				24.150.146,64	10,1
19.937.159,16	65.741.239,33	7.957.425,40	39.290.388,22	312.891.042,46	130,4
4.000.000,00	17.300.000,00	850.000,00	0,00	61.261.674,35	
556.839,86	1.558.527,39	112.264,23	1.744.723,44	8.324.099,43	
25.320,59	5.923,53	101.542,24	2.736.411,86	3.214.134,50	
				72.799.908,28	30,3
0,00	0,00	0,00	65.569,08	65.569,08	0,1
4.582.160,45	18.864.450,92	1.063.806,47	4.546.704,38	72.865.477,36	30,4
15.354.998,71	46.876.788,41	6.893.618,93	34.743.683,84	240.025.565,10	100,0

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Nach § 10 Abs. 1 Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) vom 16. Juli 2013 ist die Vermögensaufstellung im Sinne des § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 KAGB nach Arten von Vermögensgegenständen und Märkten zu gliedern.

Für den ausschließlich in Deutschland investierten offenen Publikums-AIF 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 28. Februar 2015 erhöhte sich das Fondsvermögen von 195.736 TEUR um 44.290 TEUR auf 240.026 TEUR. Im Geschäftsjahr 2014/2015 flossen dem Sondervermögen insgesamt 34.001 TEUR zu. Bei einem Anteilumlauf von 2.094.137 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2015 ein Anteilwert in Höhe von 114,62 EUR.

Immobilien

Seit der Auflage des Fonds am 20. April 2010 gingen insgesamt 27 Immobilien in den WERTGRUND WohnSelect D über. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens beträgt nunmehr 240.115 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 30 bis 39 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 48.626 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 13.575 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 10.516 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 22.790 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten und 1.745 TEUR auf dem Kautionskonto angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 48.626 TEUR bzw. 20,3 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der gebundenen Mittel in Höhe von insgesamt 14.806 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 33.820 TEUR bzw. 14,1 % des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** belaufen sich auf insgesamt 24.150 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 7.755 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 594 TEUR und Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 7.161 TEUR zusammen. Zum Stichtag bestehen **Zinsansprüche** gegenüber Banken in Höhe von 6 TEUR. Auf **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen 12.188 TEUR. Die Position **Andere** enthält außerdem Forderungen aus Objektkäufen in Höhe von 3.026 TEUR, Forderungen aus Anteilumsatz in Höhe von 1.174 TEUR und Forderungen aus Verwaltungskosten in Höhe von 1 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 72.800 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus Krediten** in Höhe von 61.262 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 28,3 %, Düsseldorf/Köln/Bonn 25,7 %, Dresden 19,6 %, Ingolstadt/Ulm 18,5 %, Münster 6,5 % sowie Leipzig 1,4 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 13 und 14.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 8.324 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 6.179 TEUR, hinterlegte Kautionen in Höhe von 1.748 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 397 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 3.214 TEUR enthalten Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz von 128 TEUR, Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 284 TEUR, Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 23 TEUR sowie Verwaltungskosten von 2.569 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 210 TEUR betreffen u. a. Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen, Rückstellungen für gutachterliche Nachbewertungen sowie Rückstellungen für die Verwahrstellenvergütung.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 66 TEUR und enthalten u. a. Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (42 TEUR) sowie Rückstellungen für steuerliche Kosten (12 TEUR).



„Burgstraße“, Bonn, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr ⁵	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 Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

	„Tulpenstraße“	„Scharfenberger Straße“
		
	1	2
	Deutschland 53347 Alfter Tulpenstraße 20–24 Zur Belsmühle 14–30	Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30–40
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	Fassaden- und Balkonsanierung	energetische Sanierung
	–	–
	–	–
	–	–
	92,8	96,3
	7,1	2,1
	0,1	1,6
	07/2012	10/2010
	19.03.2012	05.08.2010
	1967 + 1974 / 1985 + 1991, 1998 + 2002	1977 / 2011
	12.215,0	14.728,0
	–	–
	7.372,9	4.849,8
	85	31
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja
	97,6	97,6
	unbegrenzt	unbegrenzt
	43	60
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,8	1,0
	109,8	70,4
	661,7	446,7
	673,0	457,0

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Stand 28. Februar 2015

3	„Uhlandstraße“	4	„Nollendorfplatz“	5	„Burgstraße“	6	„Borthener Straße“
							
Deutschland 10715 Berlin Uhlandstraße 103 Berliner Straße 138 Wilhemsau 21, 22, 23		Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 2–8B Else-Lasker-Schüler-Str. 10–22 Kielganstr. 6, 7		Deutschland 53177 Bonn-Bad Godesberg Burgstraße 69–81 Im Äuelchen 12, Embavenhof 1 Junkerstraße 13, 21		Deutschland 01237 Dresden Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d Gohrischstraße 1–19 Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i	

gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück
keine	Fassadensanierung, Ausbau der Gewerbeflächen	keine	Fassadensanierung
7,7	1,9	22,5	0,7
20,0	15,3	1,6	2,0
–	–	–	–
58,9	78,6	63,0	97,1
6,5	4,2	12,9	0,2
6,9	–	–	–
05/2012	04/2014	02/2013	01/2011
30.11.2011	18.12.2013	18.12.2012	09.12.2010
1972 / 2009	1971–1973 / 1992–1993; 2004–2006; 2008	um 1989	1927–1934 / 1998–1999; 2011
3.169,0	11.912,0	7.279,0	26.191,0
1.453,5	22.774,5	3.431,4	528,1
4.732,5	2.883,8	7.964,0	17.155,4
81	230	211	6
ja	ja	ja	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	ja/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
93,2	97,8	89,0	98,6
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	50	55	37
Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Versicherungsgesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds
6,3	2,4	4,4	1,7
107,9	395,0	164,5	213,9
649,8	2.502,0	1.016,4	1.283,6
695,8	2.617,4	1.130,4	1.304,9

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr ⁵	in TEUR	

	„Dobritzer Straße“	„Wilischstraße“
7		8 
	Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41–71 Winterbergstraße 141–151	Deutschland 01279 Dresden Wilischstraße 11–30 Nagelstraße 20–26
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	keine	keine
	–	–
	–	–
	–	–
	95,9	97,4
	4,1	2,6
	–	–
	03/2012	01/2011
	21.12.2011	28.10.2010
	1942 / 1995	1963 – 1964 / 1998 – 2001
	20.893,0	20.009,0
	–	–
	8.052,0	15.069,6
	53	82
	nein	nein
	ja/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	98,4	98,4
	unbegrenzt	unbegrenzt
	38	37
	Immobilien-Gesellschaft	Geschlossener Immobilienfonds
	1,7	0,8
	92,3	187,1
	551,4	121,7
	560,0	1.133,4

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 Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Stand 28. Februar 2015



Deutschland
40489 Düsseldorf
Bergesweg 3–21



Deutschland
40474 Düsseldorf
Füllenbachstraße 4–6



Deutschland
50226 Frechen
An der Mergelskaul 23–25
An der Waidmaar 38–52



Deutschland
50226 Frechen
Hauptstraße 1–7
Hüchelner Straße 2

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
energetische Sanierung	keine	Fassaden- und Strangsanierung	keine
–	16,0	–	56,6
–	–	–	33,7
–	–	–	–
–	75,4	95,0	–
94,4	6,1	5,0	9,7
5,6	2,5	–	–
08/2013	11/2010	08/2012	08/2012
26.04.2013	16.08.2010	30.05.2012	30.05.2012
1966+1971 / 90er-Jahre	1967 / 1999–2000	1953; 1954	1992
16.719,0	2.396,0	11.562,0	2.228,0
–	581,0	–	2.154,7
4.775,1	2.747,7	4.808,0	–
67	43	30	42
nein	ja	nein	ja
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
95,9	98,9	97,6	88,9
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	3,3
49	46	40	48
Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
1,5	1,8	0,3	5,4
73,5	65,1	51,4	42,3
446,4	384,0	311,4	241,2
467,2	390,2	324,9	261,4

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr ⁵	in TEUR	

	„Kapfenberger Straße“	„Ettinger Straße“
13		14 
	Deutschland 50226 Frechen Kapfenberger Straße 5, 9–11 19–21	Deutschland 85057 Ingolstadt Ettinger Str. 29–43, 53 Ungenederstr. 1–3, 24–30 Leharstr. 1–5, 2–8 Lortzingstr. 2–10
	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	Fassaden- und Strangsanierung	energetische Sanierung
	–	–
	–	0,2
	–	–
	95,1	98,6
	4,1	1,2
	0,8	–
	08/2012	06/2011
	30.05.2012	30.03.2011
	1969; 1970	ca. 1956–1958/ 1985–2010/2013
	5.102,0	24.814,0
	–	31,9
	3.197,2	16.150,8
	19	70
	nein	teilweise
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	96,1	99,2
	unbegrenzt	unbegrenzt
	51	37
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,0	3,5
	38,3	243,1
	222,0	1.460,6
	232,3	1.483,3

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 Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Stand 28. Februar 2015



Mietwohngrundstück energetische Sanierung	Mietwohngrundstück Fassadensanierung	Mietwohngrundstück Fassadensanierung	Mietwohngrundstück energetische Sanierung
–	–	–	–
–	–	–	–
–	–	–	–
98,3	80,1	98,4	94,1
1,7	19,9	0,4	5,9
–	–	1,2	–
06/2011	06/2011	06/2011	06/2011
30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011
ca. 1965/1985–2003/2013–2014	ca. 1992/1999/2013	ca. 1992/1999/2013	ca. 1958/1985–1999/2013–2014
11.787,0	3.690,0	1.532,0	4.114,0
–	–	–	–
6.991,5	1.890,2	1.236,5	2.197,5
44	69	5	48
nein	nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja	nein/ja	nein/nein
99,1	98,9	99,5	91,6
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
38	58	58	38
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,6	0,4	0,0	0,4
100,1	23,4	13,1	29,9
620,0	136,5	78,1	259,5
626,2	138,0	78,9	264,9

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr ⁵	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 Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

	„Gottesweg“	„Hummelsbergstraße“
19		20 
	Deutschland 50939 Köln Gottesweg 108–110 Aegidienberger Straße 23–27 Erpeler Straße 36	Deutschland 50939 Köln Düstermichstraße 2–16 Hummelsbergstraße 1–11 Rennebergstraße 2–10
	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	Fassaden- und Strangsanierung	Fassaden- und Strangsanierung
	–	–
	16,4	–
	–	–
	81,4	97,4
	2,2	2,6
	–	–
	08/2012	08/2012
	30.05.2012	30.05.2012
	um 1954	1957, 1959 / 1996
	2.710,0	13.892,0
	649,8	–
	3.533,1	8.693,6
	18	47
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	99,7	97,6
	unbegrenzt	unbegrenzt
	49	49
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,7	1,6
	61,2	138,1
	364,3	861,0
	367,3	874,7

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Stand 28. Februar 2015

<p>„Christianstraße“</p> <p>21</p>  <p>Deutschland 04105 Leipzig Christianstraße 8–16 Am Mückenschlösschen 1–11</p>	<p>„Philipp-Rosenthal-Straße“</p> <p>22</p>  <p>Deutschland 04103 Leipzig Philipp-Rosenthal-Straße 5</p>	<p>„Stieglitzstraße“</p> <p>23</p>  <p>Deutschland 04229 Leipzig Stieglitzstraße 85a/b</p>	<p>„Breslauer Straße“</p> <p>24</p>  <p>Deutschland 48157 Münster Königsberger Straße 1–5, 11–19 Kemperweg 2–12 Breslauer Straße 2–8</p>
---	--	---	--

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
keine	keine	keine	energetische Sanierung
–	15,2	10,8	–
–	7,9	13,6	–
–	–	–	–
97,1	74,9	75,6	97,1
2,9	2,0	–	2,9
–	–	–	–
01/2012	09/2010	09/2010	11/2010
03.11.2011	08./18.06.2010	26.05.2010	06.09.2010
ca. 1939 – 1944 / ca. 1994 + 1998	1903 / 2005	ca. 1900 / 1997, 1998	1964 / 2012
5.200,0	680,0	720,0	20.545,0
–	250,7	285,6	–
4.133,0	931,3	1.304,5	9.932,0
15	6	–	52
nein	ja	nein	nein
nein/nein	ja/nein	ja/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	ja/nein	nein/nein
100,0	100,0	100,0	99,8
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	40	45	40
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en	Privatperson/-en
0,8	1,0	0,2	0,5
46,0	13,9	17,5	117,1
270,0	81,0	105,4	117,1
275,4	83,0	106,1	117,5

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
Immobilienverzeichnis		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung ¹	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m ²	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge ⁴	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2015)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2015) ⁵	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr ⁵	in TEUR	

	„Königsberger Straße“	„Hannoversche Straße“
25		
	Deutschland 48157 Münster Königsberger Straße 4,7,8	Deutschland 53844 Troisdorf Hannoversche Straße 19, 21 23, 25a–c
	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	keine
	0,5	–
	2,6	–
	–	–
	91,4	85,4
	3,6	10,5
	1,9	4,1
	11/2010	01/2013
	06.09.2010	31.10.2012
	1964 / 2012	um 1995
	14.073,0	5.727,0
	372,0	–
	8.874,0	6.149,0
	51	110
	ja	ja
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	94,6	99,1
	unbegrenzt	unbegrenzt
	40	61
	Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
	2,3	1,0
	105,6	92,9
	105,6	559,0
	113,8	568,3

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 Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Stand 28. Februar 2015

„Eichbergplatz“



Deutschland

89075 Ulm

Eichbergplatz 1–9

gemischt genutztes Grundstück

keine

3,1

0,5

–

89,7

6,7

–

02/2012

20.10./21.11.2011

1997

4.946,0

421,2

4.792,9

93

teilweise

nein/nein

nein/nein

91,6

unbegrenzt

63

Immobilien-Gesellschaft

2,3

74,3

466,4

497,2

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis		Anschaffungs- nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern ¹		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen ²		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien									
Alfter „Tulpenstraße“	7.553	676	8,9	412	5,5	264	3,5	8.229	
Berlin „Scharfenberger Straße“	6.034	583	9,7	213	3,5	370 ³	6,1	6.617	
Berlin „Umlandstraße“	9.300	780	8,4	470	5,1	310	3,3	10.080	
Berlin „Nollendorfplatz“	38.616	3.435	8,9	2.007	5,2	1.428	3,7	42.051	
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	14.511	1.348	9,3	796	5,5	552	3,8	15.859	
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.211	7,6	681	4,3	530	3,3	17.061	
Dresden „Dobritzer Straße“	6.859	585	8,5	296	4,3	289	4,2	7.444	
Dresden „Wilischstraße“	13.670	1.019	7,4	578	4,2	441	3,2	14.689	
Düsseldorf „Bergesweg“	8.049	757	9,4	449	5,6	308	3,8	8.806	
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.473	525	9,6	240	4,4	286	5,2	5.998	
Frechen „An der Mergelskaul“	3.873	243	6,3	153	3,9	90	2,3	4.116	
Frechen „Hauptstraße“	3.417	260	7,6	168	4,9	92	2,7	3.677	
Frechen „Kapfenberger Straße“	3.595	195	5,4	122	3,4	73	2,0	3.790	
Ingolstadt „Ettinger Straße“	16.083	760	4,7	457	2,8	303	1,9	16.843	
Ingolstadt „Herschelstraße“	6.135	364	5,9	218	3,6	146	2,4	6.499	
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.912	126	6,6	75	3,9	51	2,7	2.038	
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.202	78	6,4	46	3,8	32	2,6	1.280	
Ingolstadt „Ungernerstraße“	1.947	94	4,8	56	2,9	38	2,0	2.041	
Köln „Gottesweg“	5.452	436	8,0	295	5,4	141	2,6	5.888	
Köln „Hummelsbergstraße“	12.379	1.033	8,3	711	5,7	322	2,6	13.412	
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	54	4,5	78	6,5	1.332	
Münster „Breslauer Straße“	7.428	482	6,5	221	3,0	261	3,5	7.910	
Münster „Königsberger Straße“	6.949	402	5,8	184	2,7	218	3,1	7.351	
Troisdorf „Hannoversche Straße“	7.400	657	8,9	453	6,1	204	2,8	8.057	
Ulm „Eichbergplatz“	6.550	592	9,0	294	4,5	298	4,6	7.142	
Direkt gesamt	215.532	17.127		9.833		7.295		232.659	

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 § 260 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

Stand 28. Februar 2015

Gutachterlicher Verkehrswert	im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert /Kaufpreis ⁴
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
8.340	66	487	7,3	8.340
6.940	59	327	5,6	6.940
10.135	77	554	7,2	10.135
40.020	315	3.120	9,1	40.020
15.360	133	1.054	7,9	15.360
17.695	110	641	5,8	17.695
7.095	58	406	7,0	7.095
15.000	100	583	5,8	15.000
8.335	75	635	8,4	8.335
6.185	52	296	5,7	6.185
4.120	26	169	7,4	4.120
3.530	27	183	7,4	3.530
3.785	21	136	7,4	3.785
19.825	68	423	6,3	19.825
7.685	35	218	6,3	7.685
2.110	11	71	6,3	2.110
1.120	8	48	6,3	1.120
2.290	9	57	6,3	2.290
6.235	45	320	7,4	6.235
13.955	105	756	7,4	13.955
4.185	26	181	6,8	4.185
1.170	9	48	5,5	1.170
1.520	13	73	5,5	1.520
9.050	48	270	5,7	9.050
8.605	40	225	5,7	8.605
8.380	66	515	7,8	8.380
7.445	57	392	6,9	7.445
240.115	1.659	12.188		240.115

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – 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 48.626 TEUR (20,3 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 25.836 TEUR (derzeit zinslos), das entspricht 53,1 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle 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 14.805 TEUR zu 0,05 %, auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg 4.044 TEUR zu 0,10 % und auf die Bank Sarasin AG, München 957 TEUR zu 0,20 %. Weiterhin werden bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing 2.966 TEUR sowie bei der Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich 18 TEUR unverzinst gehalten.



„Bergesweg“, Düsseldorf, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2015 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		7.754.893,68	3,2
davon Betriebskostenvorlagen	7.160.687,54		
davon Mietforderungen	594.206,14		
2. Zinsansprüche		6.005,45	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		12.187.987,54	5,1
4. Andere		4.201.259,97	1,8
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		24.150.146,64	10,1
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		61.261.674,35	25,5
2. Grundstücksbewirtschaftung		8.324.099,43	3,5
3. anderen Gründen		3.214.134,50	1,3
Summe der Verbindlichkeiten		72.799.908,28	30,3
III. Rückstellungen		65.569,08	0,1
Fondsvermögen (EUR)		240.025.565,10	
Anteilwert (EUR)		114,62	
Umlaufende Anteile (Stück)		2.094.137	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2014 bis 28. Februar 2015

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		49.831,20	
2. Sonstige Erträge		89.777,62	
3. Erträge aus Immobilien		15.278.080,39	
Summe der Erträge			15.417.689,21
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		3.803.467,59	
a) davon Betriebskosten	228.952,89		
b) davon Instandhaltungskosten	1.876.706,67		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	927.292,14		
d) davon Sonstige Kosten	770.515,89		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		2.020.464,73	
3. Verwaltungsvergütung		5.137.051,72	
4. Verwahrstellenvergütung		61.969,56	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		73.266,88	
6. Sonstige Aufwendungen		222.154,12	
davon externe Bewerterkosten	191.584,11		
Summe der Aufwendungen			11.318.374,60
III. Ordentlicher Nettoertrag			4.099.314,61
Ertrags-Aufwands-Ausgleich			514.697,09
IV. Veräußerungsgeschäfte			
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			4.614.011,70
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		13.224.056,15	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-81.398,79	
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres			13.142.657,36
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			17.756.669,06



„Hauptstraße“, Frechen, Deutschland

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2014 bis 28. Februar 2015

Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 90 TEUR resultieren im Wesentlichen aus vereinnahmten Modernisierungszuschlägen von Mietern in Höhe von 40 TEUR, aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 31 TEUR, aus sonstigen nicht umlagefähigen Erträgen in Höhe von 8 TEUR sowie aus der Auflösung von Rückstellungen für die steuerlichen Kosten in Höhe von 3 TEUR.

Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 222 TEUR handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die externen Bewerter in Höhe von 192 TEUR und zum anderen um Beratungskosten in Höhe von 30 TEUR.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das Geschäftsjahr 2014/2015 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** 4.099 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres** ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 4.099 TEUR zuzüglich des Ertrags-Aufwands-Ausgleiches in Höhe von 515 TEUR und beträgt 4.614 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Die **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Nähere Informationen dazu sind dem Kapitel „Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens“ zu entnehmen.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr 17.757 TEUR.

Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2015

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	4.875.232,12	2,33
1. Vortrag aus dem Vorjahr	261.220,42	0,13
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.614.011,70	2,20
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-16.834,28	-0,01
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	-4.614,01	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	-12.220,27	-0,01
III. Gesamtausschüttung ¹	4.858.397,84	2,32
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	4.858.397,84	2,32

¹ Der Abzug von Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungspflichtete.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach § 5 InvStG ermittelt.

Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Für das Geschäftsjahr 2014/2015 sind aus dem laufenden Ergebnis 5 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 252 Abs. 2 KAGB nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014/2015 beträgt bei 2.094.137 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 28. Februar 2015 und einer Ausschüttung von 2,32 EUR je Anteil insgesamt 4.858 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 10. Juni 2015.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2015/2016 werden Erträge in Höhe von 12 TEUR vorgetragen.

München, im April 2015

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der Pramerica Property Investment GmbH



Dominik Brambring



Alexander Knothe



Martin Matern

Anhang

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	114,62
Umlaufende Anteile (Stück)	2.094.137

Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Die **Ankaufsbewertung** von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen. Bei Immobilien, die nicht in Euro-Ländern belegen sind, ist in Bezug auf die Einhaltung der 50-Mio.-EUR-Grenze der Umrechnungskurs zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachtens maßgeblich.

Die **Regelbewertung** sowie außerplanmäßige Bewertungen von Vermögensgegenständen im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB sowie des § 234 KAGB sind stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen.

In den Fällen, in denen aufgrund gesetzlicher Vorgaben zwei unabhängige Bewerter ein Objekt bewerten, kann es zu divergierenden Verkehrswertgutachten kommen. Im Falle von erheblich oder auffällig divergierenden Gutachten wird die Gesellschaft die Gründe für die Abweichung anhand der Gutachten analysieren und gemeinsam mit den Bewertern sicherstellen, dass die Abweichung nicht auf Fehlern in der Bewertung oder den Ausgangsdaten beruht. Bei verbleibenden Differenzen gilt, dass für die Ermittlung des Nettofondsvermögens der arithmetische Mittelwert zu verwenden ist.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss, ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens, innerhalb von drei Monaten erfolgen.

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungskosten in voller Höhe abzuschreiben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Ansatz und die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgen nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle bei der Möglichkeit zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt. Der Wert des Sondervermögens wird aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Nicht realisierte Gewinne und Verluste

Die Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Das zu den Wertveränderungen nicht realisierter Verluste Ausgeführte gilt entsprechend.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote in Höhe von 2,56 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung inklusive der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Erfolgsabhängige Vergütung

Erstmalig zum Ende des Geschäftsjahres 2014/2015 kann für die Verwaltung dem Sondervermögen eine jährlich zu ermittelnde erfolgsabhängige Vergütung nach § 12 Abs. 2 BAB in Rechnung gestellt werden. Für das Geschäftsjahr 2014/2015 wurde dem WERTGRUND WohnSelect D eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 2.020 TEUR belastet. Dies entspricht 0,94 % des durchschnittlichen Inventarwertes des Sondervermögens.

Transaktionsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft erhält gemäß § 12 Abs. 3 BAB eine transaktionsabhängige Vergütung für den Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien in Abhängigkeit des Kaufpreises bzw. des Verkaufserlöses. Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres, beträgt die transaktionsabhängige Vergütung der Gesellschaft zum Stichtag bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen 0,25 %. Dabei wurde dem Fonds aus einem Ankauf eine transaktionsabhängige Vergütung in Höhe von 534 TEUR belastet. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf dessen Performance zu.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen 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 bzw. anderen verbundenen Unternehmen für das Sondervermögen abgewickelt.

Bei der 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 90 TEUR resultieren im Wesentlichen aus vereinnahmten Modernisierungszuschlägen von Mietern in Höhe von 40 TEUR sowie aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 31 TEUR.

Die **Sonstigen Aufwendungen** gemäß § 12 Abs. 4 BAB in Höhe von 222 TEUR bestehen im Wesentlichen aus Aufwendungen für die externen Bewerter in Höhe von 192 TEUR.

Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 und 2 KAGB

	in EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung	1.445.851,05
davon feste Vergütung	1.090.951,05
davon variable Vergütung	354.900,00
Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft	16
Höhe des gezahlten Carried Interests	0,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker	530.161,93
davon feste Führungskräfte	530.161,93
davon andere Risk Taker	0,00

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

	in %
Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten	0,0

N/A

Zusätzliche Informationen

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

Im Zuge der Ankaufsprüfung wird durch das Asset Management ein Business-Plan für jedes Objekt erstellt, in dem der Cash-Flow sowie die operativen Maßnahmen modelliert sowie die vorgesehenen Sanierungskosten über die geplante Haltedauer (in der Regel zehn Jahre) kalkuliert werden.

Außerdem werden in jährlich zu aktualisierenden Budgets Annahmen über Objekteinnahmen und -ausgaben getroffen und monatlich den Ist-Kosten gegenübergestellt.

Zusätzlich wird von der Fondsbuchhaltung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie dem Asset Management zu jedem Monatsultimo eine Liquiditätskalkulation erstellt, die im Ergebnis die freien Mittel für Akquisitionen aufzeigt. Dies erfolgt unter Ansatz der aktuellen Banksalden abzüglich Verbindlichkeiten sowie reservierter Mittel für Ausschüttung und Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden die Mindestliquidität in Höhe von 5 % des Nettofondsvermögens sowie die mit einer Frist von zwölf Monaten gekündigten Anteilsscheine berücksichtigt.

Für die Liquiditätsplanung steht das Asset Management im regelmäßigen Kontakt zu den Banken. Daher wird bereits einige Monate vor Auslaufen eines Darlehens mit den finanzierenden Banken über eine Verlängerung und ggf. Rückzahlung oder Teiltilgung gesprochen.

Die Ausschüttungen basieren auf den im Geschäftsjahr nachhaltig erwirtschafteten Erträgen ohne Substanzaukehr und erfolgen jeweils im Juni eines jeden Jahres. Die Höhe der Ausschüttung wird vom Fonds Management in Abstimmung mit dem Asset Management beschlossen.

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

Das Risikoprofil wurde im Rahmen des jährlichen Risk Assessment Prozesses angepasst. Das Risk Assessment erfolgte auf der Grundlage des bestehenden Risikoprofils mittels eines Bewertungssystems im Rahmen einer Expertenbefragung. Hierzu wurde durch das Portfoliomanagement anhand einer Risikomatrix eine Einschätzung (potenzieller Schaden sowie Eintrittswahrscheinlichkeit jeweils mit niedrig / mittel / hoch bewertet) für alle potenziellen Risikoindikatoren vorgenommen. Die Risikoindikatoren wurden sechs Hauptrisikokategorien (Gegenparteirisiken, Marktpreisrisiken, Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, objektspezifische Risiken sowie sonstige Risiken) zugeordnet und die Bewertungsergebnisse entsprechend verdichtet. Die Bewertung der Risikokategorien durch das Portfoliomanagement wurde durch das Risikomanagement analysiert und der Geschäftsleitung der Pramerica Property Investment GmbH sowie dem Head of Global Risk Management im Rahmen der Risikoinventur vorgelegt. In der Risikoinventur wurde die Risikoeinschätzung des Portfoliomanagements analysiert und bei Bedarf angepasst. Auf der Grundlage der abschließenden Risikoein-

schätzung je Risikokategorie durch das Risikomanagement wurden Anforderungen an das Risikoreporting und Stresstests definiert. Darüber hinaus wurde das Limitsystem überarbeitet und an die Ergebnisse der Risikoanalyse angepasst. Außerdem wurden Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken definiert und dokumentiert.

Die Auswertung der Risikobewertung hat ergeben, dass die 6 Hauptrisiken auf einer Skala von 1-3 (niedrig / mittel / hoch) zwischen 1,0 (Gegenparteirisiken) und 1,3 (Objektrisiken) bewertet wurde. Im Mittel aller Hauptkategorien ergibt sich ein Risikowert von 1,1.

Folgende Risikoindikatoren wurden für das quartalsweise Risikoreporting durch das Risikomanagement festgelegt: Liquiditätsrate, Liquidität, Debt Service Cover ratio (DSCR), Anteil am Verkehrswert (LTV), Anteil der variablen Verzinsung, Zinsbindungsfristen, auslaufende Kreditverträge, Vermietungsquoten, Anteil auslaufender Mietverträge, Abweichung von der Zielrendite, Anteil der Single Tenant Objekte und Anteil des größten Investors. Im Rahmen von Stresstests wurde der Einfluss von Veränderungen der Mieterträge sowie Zinsen auf Nettofondsvermögen, Rendite, vereinnahmte Gebühren, DSCR, LTV sowie potenziell erforderliches zusätzliches Eigenkapital ermittelt.

Eine zusätzliche qualitative Risikoeinschätzung im Rahmen des Risikoberichts erfolgt objektweise für risikobehaftete Assets durch das Portfoliomanagement. Für die quantitative Überwachung operationeller Risiken wurde neu ein Risikoindikator „Watch List Assets“ eingeführt, der den Anteil risikobehafteter Einzelobjekte am Gesamtportfolio abbildet.

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverages gemäß § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Änderungen des maximalen Umfangs des Einsatzes des Leverages lagen im Berichtsjahr nicht vor.

	in %
Leverage nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	250,0
Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode	110,1
Leverage nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	250,0
Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode	110,1

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Pramerica Property Investment GmbH, München

Die Pramerica Property Investment GmbH, München hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D für das Geschäftsjahr vom 1. März 2014 bis 28. Februar 2015 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2014 bis 28. Februar 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 23. April 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014/2015 in Höhe von 2,32 EUR je Anteil erfolgt am 10. Juni 2015.

Ausschüttung¹

Die ausgeschütteten Erträge 2014/2015 werden steuerlich wie folgt behandelt:

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	2,3200	2,3200
davon steuerfrei ²	0,1285	0,1285
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge ³	0,7735	0,7735
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge ⁴	0,7735	0,7735
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,2040	0,2040

Wir weisen darauf hin, dass bei den Anlegern neben den oben aufgeführten „steuerpflichtigen ausgeschütteten Erträgen“ in Höhe von 0,7735 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen auch bestimmte vom Fonds einbehaltene Erträge steuerpflichtig sind. Diese betragen jedoch 0,0000 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen, so dass sich insgesamt steuerpflichtige Erträge in Höhe von 0,7735 EUR im Privatvermögen und im Betriebsvermögen ergeben.

Zu Beachten: ggf. Berücksichtigung von Kirchensteuer und erteiltem Freistellungsauftrag.

Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (Gesamt)	0,7735	EUR
KESt (25 % auf „Steuerpflichtig (Gesamt)“)	./.	0,1934 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./.	0,0106 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./.	0,2040 EUR
damit Gutschrift auf Konto	2,1160	EUR

1) Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der Pramerica Property Investment GmbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.

2) Es handelt sich um Erträge, die in Vorjahren einbehalten und damals bereits versteuert wurden. Sie sind bei ihrer nun erfolgenden Ausschüttung daher nicht nochmals zu versteuern. Mitgeteilt werden die nach steuerlichen Vorschriften ermittelten Erträge.

3) Der Unterschied zwischen der Ausschüttung pro Anteil und der Summe aus steuerfreien und steuerpflichtigen Erträgen resultiert aus steuerlichen Abschreibungen der Immobilien des Sondervermögens. Die Abschreibung mindert die steuerliche Bemessungsgrundlage, was faktisch zu einem steuerfreien Anteil der Ausschüttung führt.

4) In die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer sind die nach Doppelbesteuerungsabkommen steuerfreien Erträge ab Geltung des InvStG nicht mehr mit einzubeziehen.

Steuerliche Hinweise – Vollversion

Steuerliche Hinweise

Der Bundesrat hat am 6. Juli 2007 dem Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 zugestimmt. Durch dieses Gesetz kommt es u. a. zur Einführung einer Abgeltungsteuer in Deutschland ab dem 1. Januar 2009, die zu einer völlig neuen Besteuerung der Kapitalerträge beim Privatanleger führt.

Weitere Anwendung des InvStG

Mit Neuregelung des Investmentaufsichtsrechts durch das Gesetz zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie (AIFM-UmsG) wurde am 22. Juli 2013 das Investmentgesetz (InvG) durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ersetzt. Die erforderlichen Anpassungen des Investmentsteuergesetzes (InvStG) wurden mit dem Gesetz zur Anpassung des Investmentsteuergesetzes an das AIFM-UmsG (AIFM-StAnpG) vorgenommen. Das AIFM-StAnpG ist am 24. Dezember 2013 in Kraft getreten. Die Regelungen des InvStG i.d.F. des AIFM-StAnpG sind grundsätzlich ab dem 24. Dezember 2013 anzuwenden. Demnach sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen, um steuerlich weiterhin als Sondervermögen zu qualifizieren. Allerdings wird nach den Regelungen des InvG aufgelegten Sondervermögen Bestandsschutz gewährt, sofern sie weiterhin die Voraussetzungen des InvG i.d.F. vom 21. Juli 2013 erfüllen. Da der WERTGRUND WohnSelect D unter diese Bestandsschutzregelung fällt, sind gem. § 22 Abs. 2 InvStG n.F. die Regelungen des InvStG weiterhin anzuwenden.

Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Besteuerung auf der Ebene eines Privatanlegers

Die steuerpflichtigen Erträge des Fonds werden beim Privatanleger grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz von 25 %, zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. anfallender Kirchensteuer, unterworfen. Ausnahmeregelungen gelten lediglich für Fälle des § 32d Abs. 6 EStG in denen der persönliche Steuersatz des Anlegers unterhalb des Abgeltungsteuersatzes liegt.

Werbungskosten in Zusammenhang mit Einnahmen aus Kapitalvermögen können nicht mehr geltend gemacht werden. An die Stelle des ehemaligen Sparerfreibetrags und des Werbungskostenpauschbetrags tritt ein Sparer-Pauschbetrag von 801 EUR (bzw. 1.602 EUR bei zusammenveranlagten Ehegatten).

Die Steuer wird regelmäßig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der depotführenden Stelle (bei Inlandsverwahrung) einbehalten, sodass in vielen Fällen keine Angaben in der Steuererklärung erforderlich sind. Angaben in der Steuererklärung müssen jedoch weiterhin gemacht werden, insbesondere wenn kein Steuerabzug vorgenommen wurde und wenn außergewöhnliche Belastungen in der Steuererklärung geltend gemacht werden. Zudem sind ggf. Angaben für Kirchensteuerzwecke erforderlich, selbst wenn der Steuerabzug von 25 % bereits erfolgt ist. Angaben in der Steuererklärung können zudem in bestimmten Fällen sinnvoll sein. So wird der persönliche Steuersatz zu Grunde gelegt, wenn er niedriger ist als 25 % und Angaben zu den Kapitalerträgen in der Steuererklärung gemacht werden.

Zinsen, Mieten sowie Dividendenerträge, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, unterliegen dem Abgeltungsteuersatz (vgl. § 32d EStG).

Insbesondere Miet-, Zins-, und Dividendenerträge, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten bei den Anlegern als zugeflossen.

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

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig zu behandeln (vgl. § 32d EStG). Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, erzielen in der Regel gewerbliche Einkünfte.

Inländische und ausländische Dividenden, auch der Immobilienkapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim einkommensteuerpflichtigen Anleger nur zu 60 % steuerpflichtig (sog. Teileinkünfteverfahren). Bei körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern werden diese Erträge in der Regel steuerfrei gestellt (5 % der Dividenden gelten jedoch als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung

von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften bei körperschaftsteuerpflichtigen Anlegern steuerpflichtig.

Dividenden, Zinsen und Mieten, die nicht zur Ausschüttung verwendet werden, gelten als zugeflossen. Für steuerliche Zwecke ist in Höhe der als zugeflossen geltenden Erträge ein aktiver Ausgleichsposten zu bilden.

Der aktive Ausgleichsposten ist im Zeitpunkt der Veräußerung oder Rückgabe der Anteile oder dann, wenn die thesaurierten Beträge zur Ausschüttung verwendet werden, aufzulösen.

Kapitalertragsteuer

Die Regeln zur Erhebung der Kapitalertragsteuer sind entsprechend dem Ziel der Einführung der Abgeltungsteuer – es sollen sämtliche steuerpflichtige Erträge an der Quelle final besteuert werden und damit Veranlagungsfälle vermieden werden – angepasst worden.

Das depotführende Kreditinstitut, bei dem die Anteile verwahrt werden, hat von den steuerpflichtigen Ertragsteilen bei Auszahlung an Privatkunden mit Wohnsitz im Inland grundsätzlich 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag) einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Steuerausländer erhalten die Ausschüttung ohne Steuerabzug, wenn die Anteile bei einer in- oder ausländischen Bank im Depot verwahrt werden.

Ausnahmen gelten hinsichtlich steuerbefreiter Erträge nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen, Gewinne aus Alt-Geschäften (vor dem 1. Januar 2009 angeschaffte Wertpapiere bzw. eingegangene Termingeschäfte) und aus Grundstücksveräußerungen außerhalb der 10-jährigen Haltefrist.

Bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung oder bei Nachweis der Ausländereigenschaft beim depotführenden Kreditinstitut werden die in der Ausschüttung enthaltenen abgeltungsteuerpflichtigen Ertragsteile in voller Höhe, bei Vorlage eines Freistellungsauftrags bis zur Höhe des Sparer-Pauschbetrags (derzeit 801 EUR/1.602 EUR) von der Abgeltungsteuer freigestellt.

Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Erstattung der Abgeltungsteuer nur durch Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine entsprechende Steuerbescheinigung.

Solidaritätszuschlag

Der Solidaritätszuschlag zur Einkommen- und Körperschaftsteuer beträgt 5,5 %. Soweit Ausschüttungen aus den Fonds-Anteilen der Kapitalertragsteuer unterliegen, ist die einbehaltene Steuer Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag.

Private Veräußerungsgeschäfte

Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen eines Privatanlegers unterliegen unabhängig von der Haltedauer der Abgeltungsteuer.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann.

Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 1. Januar 2009 erworbenen Investmentanteilen eines Privatanlegers bleiben insoweit steuerfrei, als der Gewinn auf noch nicht zugeflossene oder zugeflossen geltende ausländische Mieterträge sowie realisierte und nicht realisierte Gewinne aus dem Verkauf von Auslandsimmobilien (sofern – was regelmäßig der Fall ist – nach Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland kein Besteuerungsrecht hat) auf der Fondsebene zurückzuführen ist.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder dem Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Der bei Rückgabe rea-

lisierte Zwischengewinn unterliegt als positiver Kapitalertrag der Abgeltungsteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb der Fondsanteile bezahlte Zwischengewinn kann als negativer Kapitalertrag abgesetzt werden. Er wird beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben unberücksichtigt: Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Vom Anleger aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

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

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Immobiliengewinn erstrecken sich ab dem 1. Januar 2009 – für Anleger, die ihre Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erwerben zusätzlich zu den Anlegern, die ihre Anteile in einem Betriebsvermögen halten – nunmehr auch auf die Anleger, die ihre Anteile in einem Privatvermögen halten (§ 8 Abs. 5 Satz 7 InvStG).

Der Fonds-Immobilien Gewinn beinhaltet noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Wertveränderungen ausländischer Immobilien des Sondervermögens, sofern Deutschland gemäß einem Doppelbesteuerungsabkommen auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Fonds-Immobilien Gewinn börsentäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

Der Fonds-Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenderträge, auch aus Immobilienkapitalgesellschaften (für körperschaftsteuerpflichtige Anleger werden nur die Dividenderträge berücksichtigt, die dem Sondervermögen

vor dem 1. März 2013 zugeflossen sind oder als zugeflossen gelten), realisierte oder nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden zwei Aktiengewinne getrennt für körperschaftsteuerpflichtige und einkommensteuerpflichtige betriebliche Anleger – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) börsentäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

Am Tag des Kaufs und Verkaufs der Anteile (sowie zum Bilanzstichtag) hat der Anleger die ausgewiesenen Prozentsätze mit dem jeweiligen Rücknahmepreis zu multiplizieren, um einen absoluten Anleger-Immobilien- bzw. Anleger-Aktiengewinn zu ermitteln.

Die Differenz aus beiden Größen stellt den steuerlich relevanten besitzzeitanteiligen Immobilien- bzw. Aktiengewinn des Anlegers dar.

Für die Anleger ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Immobilien Gewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei.

Für Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten und nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, ist ein Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem absoluten besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, in voller Höhe steuerfrei; allerdings gelten 5 % dieser steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben.

Für einkommensteuerpflichtige Anleger, die ihre Anteile im Betriebsvermögen halten, ist der Gewinn aus der Veräußerung der Investmentanteile, soweit er aus dem besitzzeitanteiligen Anleger-Aktiengewinn resultiert, zu 40 % steuerfrei.

Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

**Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG
für das am 28. Februar 2015 endende Geschäftsjahr für den WERTGRUND WohnSelect D
(ISIN: DE 000 A1CUAY 0) mit Endausschüttung am 10. Juni 2015**

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger	Kapitalgesellschaft	Kapitalgesellschaft
	(§ 3 Nr. 40 EStG)	(§ 8b KStG)	(§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)	
	Je Anteil in EUR			
Barausschüttung	2,3200	2,3200	2,3200	2,3200
a) Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung	2,3200	2,3200	2,3200	2,3200
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,1285	0,1285	0,1285	0,1285
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b) Ausschüttete Erträge	0,7735	0,7735	0,7735	0,7735
b) Ausschüttungsgleiche Erträge¹	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
c) in den ausgeschütteten Erträgen enthaltene				
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG -davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG -davon Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000
hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
c) in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1) Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 10.06.2015 als zugeflossen.

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
-davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
-davon Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh) in Doppelbuchstabe gg enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechneten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d) zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung				
aa) im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,7735	0,7735	0,7735	0,7735
cc) im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d) zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungsgleichen Erträge				
aa) im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
e) Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)				
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und				
aa) der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
g)	Betrag der in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG	1,4180	1,4180	1,4180
g)	Betrag der in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
h)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
Zusatz	den Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0000	0,0000	0,0000

**Bescheinigung nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG)
über die Ermittlung der steuerlichen Angaben
für das Investmentvermögen WERTGRUND WohnSelect D für den Zeitraum vom 1. März 2014 bis 28. Februar 2015**

An die Pramerica Property Investment GmbH (nachfolgend: die Gesellschaft):

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, auf der Grundlage der von einem Abschlussprüfer nach § 44 Abs. 5 InvG bzw. § 102 KAGB geprüften Buchführung/Aufzeichnungen und des geprüften Jahresberichtes für das oben genannte Investmentvermögen für den genannten Zeitraum die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) zu ermitteln und gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG eine Bescheinigung darüber abzugeben, ob die steuerlichen Angaben mit den Regeln des deutschen Steuerrechts übereinstimmen.

Unsere Aufgabe ist es, ausgehend von der Rechnungslegung und den sonstigen Unterlagen der Gesellschaft für das Investmentvermögen die Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts zu ermitteln. Eine Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit dieser Unterlagen und der Angaben des Unternehmens war nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Im Rahmen der Überleitungsrechnung werden die Kapitalanlagen, die Erträge und Aufwendungen sowie deren Zuordnung als Werbungskosten steuerlich qualifiziert. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Zielfonds investiert hat, beschränkt

sich unsere Tätigkeit ausschließlich auf die korrekte Übernahme der für diese Zielfonds zur Verfügung gestellten steuerlichen Angaben nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG. Die entsprechenden steuerlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Die Ermittlung der steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG beruht auf der Auslegung der anzuwendenden Steuergesetze. Soweit mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, oblag die Entscheidung hierüber den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Wir haben uns bei der Erstellung davon überzeugt, dass die jeweils getroffene Entscheidung in vertretbarer Weise auf Gesetzesbegründungen, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt wurde. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der gewählten Auslegung notwendig machen können.

Auf dieser Grundlage haben wir die steuerlichen Angaben nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt. In den Jahresbericht sowie in die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

München, den 7. April 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Marcus Roth
(Steuerberater)

Claudia Keller
(Steuerberaterin)

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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 2014: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2014: 3.075 TEUR

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

Dominik Brambring

Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

Sebastiano Ferrante

Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG
(bis 31. Januar 2015)

Alexander Knothe

(seit 1. Februar 2015)

Martin Matern

Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG
Director Lux Pramerica R.E.I. (Luxembourg) S.A.

Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Sebastiano Ferrante

Vorsitzender
(seit 1. Februar 2015)
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

Gerhard Wittl

Vorsitzender
(bis 31. Januar 2015)

Dr. Marc Oliver Wenk

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Stellvertretender Vorsitzender
als unabhängiges Mitglied

Maxie Liese

Director Business Development
Pramerica Real Estate International AG

Verwahrstelle

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2014: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2014: 155.974 TEUR

Abschlussprüfer

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

Asset Manager

WERTGRUND Immobilien AG
Maximilianstraße 21a
D-82319 Starnberg

Sachverständigenausschuss ab 1. Februar 2014

Dipl.-Ing. (FH) Holger Ladewig, Grünwald
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Chartered Surveyor (FRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln
Immobilien Gutachter 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

Ersatzmitglied

Dipl.-Ing. Carsten Ksiazek, Dresden
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewerter ab 21. Juli 2014

Dipl.-Ing. (FH) Holger Ladewig, Grünwald
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Chartered Surveyor (FRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Carsten Ksiazek, Dresden
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln
Immobilien Gutachter 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

Ankaufsbewerter

Dipl.-BW (FH) Peter Jagel, München
Chartered Surveyor (ARICS und FRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienzugänge des Geschäftsjahres 2014/2015

Berlin, „Nollendorfplatz“

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt im Berliner Ortsteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf der nordöstlichen Seite des Nollendorfplatzes an der Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße, Kielganstraße und Else-Lasker-Schüler-Straße. Das Kaufhaus des Westens am Wittenbergplatz (Tauentzienstraße) ist ca. 500 m und der Potsdamer Platz ca. 1.500 m entfernt. Die Infrastruktur und der Anschluss an das ÖPNV-Netz sind aufgrund der zentralen Lage exzellent. Die Berliner Stadtautobahn befindet sich in rund 2,5 km Entfernung.

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.660 m². Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992–1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004–2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurde die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert.

In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.774,5 m²) und 29 Gewerbeeinheiten (2.883,8 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.



Zurzeit werden umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Es werden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die Fassade wird gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt. Darüber hinaus werden sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert. Im ersten Bauabschnitt (Else-Lasker-Schüler-Straße 18–22) wurden die Arbeiten bereits Ende Februar 2015 abgeschlossen. In diesem Bereich wurde unter anderem die Schaufensterfront im Erdgeschoss für die Neuvermietung an „Alnatura Produktions- und Handels GmbH“ erneuert.

Berlin, „Nollendorfplatz“ im Überblick

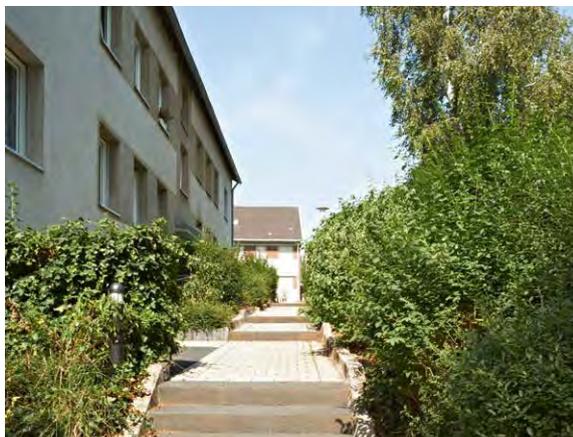
Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. April 2014
Verkäufer	Immobilienfonds
Kaufpreis	38,62 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	3,44 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	317
Wohnfläche	22.774,5 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	29
Nutzfläche gewerblich	2.883,8 m ²
Kfz-Stellplätze	181/49
Baujahr	1971–1973
Gutachterlicher Verkehrswert	40,02 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2014

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 umfasst sechs Gebäude mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Liegenschaft verfügt insgesamt über 110 Wohneinheiten mit 85 Garagenstellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m².

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



Um den Zustand der Wohnanlage zu verbessern, wurde im April 2015 die Fassade des Hauses in der Tulpenstraße gestrichen sowie eine Beton- und Balkonsanierung durchgeführt. Im Dezember 2014 fand die Sanierung der Balkone und Fassade an den Rückseiten der Häuser „Zur Belsmühle“ statt. Die Arbeiten wurden zwischenzeitlich abgeschlossen.

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	7,55 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,68 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	110
Wohnfläche	7.372,9 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	85
Baujahr	1967 + 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	8,34 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2014

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 wird.

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 7,47 EUR/m² netto kalt und kann jährlich um 0,13 EUR/m² gesteigert werden.



Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die Boots- und Liegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Von den 13 Liegeplätzen sind aktuell acht für je 80 EUR pro Monat vermietet.

Berlin, „Scharfenberger Straße“ im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,03 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	62
Wohnfläche	4.849,8 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	6,94 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

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.



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	9,30 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,78 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	82
Wohnfläche	4.732,5 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	1.453,5 m ²
Kfz-Stellplätze	81
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	10,14 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

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 m² und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 3.431,4 m² sowie 211 Tiefgaragenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 35 m² bis 136 m², wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 79 m² liegt. Sämtliche Grundrisse sind sehr funktional und marktgängig, aber auch sehr individuell geschnitten.

Die Wohnanlage befindet sich in einem guten Zustand und es besteht lediglich in Teilbereichen geringfügiger Sanierungsbedarf. Mittelfristig ist vorgesehen, die Instandsetzung der Dachflächen, der Tiefgarage und der Treppenhäuser vorzunehmen. Ebenfalls ist die vollständige Erneuerung der Heizungsanlagen geplant. Im Dezember 2014 wurde bereits die erste Doppelkesselanlage ausgetauscht, der Austausch der restlichen beiden Heizkessel ist noch nicht terminiert.

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	Versicherungsgesellschaft
Kaufpreis	14,51 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,35 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	101
Wohnfläche	7.964,0 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	28
Nutzfläche gewerblich	3.431,4 m ²
Kfz-Stellplätze	211
Baujahr	um 1989
Gutachterlicher Verkehrswert	15,36 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2015

Dresden, „Borthener Straße“

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 Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m², die meisten Wohnungen sind zwischen 55 m² und 65 m² groß. Ca. 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen und 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 durchgrüneten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen. Die Fassadensanierung wurde im November 2011 fertiggestellt und mängelfrei abgenommen.



Aufgrund starker Regenfälle im Juli 2014 ist Wasser in die Keller eingedrungen. Die Beseitigung der Schäden ist erfolgt, die Kosten werden komplett von der Versicherung übernommen. Zur Vermeidung zukünftiger Überschwemmungen wurden zusätzlich Rückstauklappen eingebaut.

Dresden, „Borthener Straße“ 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
Anschaffungsnebenkosten	1,21 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	288
Wohnfläche	17.155,4 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	7
Nutzfläche gewerblich	528,1 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 – 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	17,70 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

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. Kfz-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 sämtliche Bäder erneuert sowie die Dachgeschosseinheiten 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 Denkmalschutzaufgaben berücksichtigt werden.

Im Zuge der starken Regenfälle kam es auch in der Liegenschaft „Dobritzer Straße“ zu einem Wassereintritt in den Kellern. Die Schäden wurden beseitigt und über die Versicherung abgerechnet. Im Frühjahr 2015 werden erste Arbeiten an den Außenanlagen erfolgen. Neben der Verschönerung der Spielplätze werden die Zuwege zu den Parkplätzen aufbereitet.

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	6,86 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	138
Wohnfläche	8.052,0 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	7,10 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

Dresden, „Wilischstraße“

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. 33 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 Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m² dem Mehrfamilienhaus-Neubaustandard.

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



Dresden, „Wilischstraße“ 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
Anschaffungsnebenkosten	1,02 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	240
Wohnfläche	15.069,6 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 – 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	15,00 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

Düsseldorf, „Bergesweg“

Die 1966 bzw. 1971 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt 63 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 4.775,1 m² sowie 48 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen und 19 Außenstellplätze.



Düsseldorf, die Hauptstadt des Landes Nordrhein-Westfalen, zeichnet sich hinsichtlich der Stadtbezirke durch starke Gegensätze aus. Im Süden des Gebiets liegen der Düsseldorfer Flughafen und das Messegelände; der Norden dagegen ist überwiegend durch Landwirtschaft, Wälder sowie Vorstadtbebauung in den Stadtteilen Wittlaer, Angermund und Kalkum geprägt. Die Häuser liegen im Düsseldorfer Stadtteil Wittlaer. Dieser Stadtteil erstreckt sich am Ostufer des Niederrheins und entstand aus einem ehemaligen Bauerndorf. Die nördliche Stadtteilgrenze von Wittlaer bildet gleichzeitig die Stadtgrenze von Düsseldorf mit Duisburg. Wittlaer ist einer der bevorzugten Wohnstandorte Düsseldorfs.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 30 m² bis 115 m², wobei die durchschnittliche Größe bei ca. 75 m² 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 Kunststoffenster eingebaut und teilweise ein Wärmedämmverbundsystem auf die Fassaden aufgebracht. In den Jahren 2002, 2003 und 2009 wurden die Ölheizungen erneuert.

Die beim Ankauf leerstehenden Wohnungen wurden sukzessive saniert und zu marktüblichen Preisen vermietet. Die vorrangigen Maßnahmen – bestehend aus der Kellersanierung, der Aufbereitung der Außenanlagen und der damit verbundenen Aufstellung von Fahrradständern und Müllbehaltungen – wurden im Sommer 2014 umgesetzt.

Unter der Voraussetzung der Genehmigung wird weiterhin die Nachverdichtung der Häuser geprüft. Zur Sicherung von zusätzlichem Baurecht werden Gespräche mit der Stadt Düsseldorf geführt.

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	8,05 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,76 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	63
Wohnfläche	4.775,1 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	67
Baujahr	1966 + 1971
Gutachterlicher Verkehrswert	8,34 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

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. 91 m². Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt vollständig vermietet. Nach dem Auszug eines Gewerbemieters wurden die Gewerbeflächen im Jahr 2011 in drei Wohnungen umgewandelt und zwischenzeitlich komplett vermietet. Auch bei einer weiteren ca. 116 m² großen Gewerbeinheit im Erdgeschoss, die ebenfalls in eine Wohnung umgebaut wurde, konnte im Sommer 2014 ein weiterer Vermietungserfolg erzielt werden.



Im Herbst 2014 wurden sämtliche Balkone im Objekt saniert. Es erfolgte eine Beschichtung der Bodenbeläge, außerdem wurden die Balkonbrüstungen abgedichtet und neu gestrichen. Im Zuge der Arbeiten an den Außenanlagen wurden Fahrradständer aufgestellt sowie Müllbehaltungen angebracht.

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	5,47 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,53 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	30
Wohnfläche	2.747,7 m ²
Anzahl Gewerbeinheiten	5
Nutzfläche gewerblich	581,0 m ²
Kfz-Stellplätze	43
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	6,19 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

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 Kfz-Stellplätzen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m². 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 Kfz-Stellplätzen in der Innenstadt Frechens.

Im Laufe des Jahres 2014 wurden umfangreiche Arbeiten an der Fassade, den Balkonen, den Dächern und in den Treppenhäusern durchgeführt. Es wurden u. a. am Objekt „An der Mergelskaul“ die Sockelbereiche mit neuem Putz versehen und gestrichen. Außerdem wurden die Zuwege neu gepflastert und verschmälert, um eine größere Grünfläche zu schaffen.



Für die Mehrfamilienhäuser in der Kapfenberger Straße wurden eine partielle Fassadensanierung, die Kellerdeckendämmung und die Dachsanierung der Häuser 9–11 und 19–21 sowie der Garagen durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Strangsanierung und die Treppenhaussanierung in allen Häusern sowie die Erneuerung der Heizzentralen in den Häusern Nr. 5 und 19–21 vorgenommen.

Alle Maßnahmen in Frechen wurden im Dezember 2014 erfolgreich abgeschlossen.

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	10,89 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,70 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	133
Wohnfläche	8.005,2 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	2.154,7 m ²
Kfz-Stellplätze	91
Baujahr	Um 1953 / um 1969 / 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	11,44 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2015

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 m² bis 96 m², die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57,4 m². 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 durchgrüneten Grundstücken mit großzügigen Freiflächen. Die Immobilien stehen nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz und wurden bisher nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt.

2013 und 2014 wurden die Objekte aus den älteren Baujahren energetisch saniert. Die Maßnahmen umfassen vor allem die energetische Dämmung der Fassaden, der obersten Geschossdecken sowie der Kellerdecken. Außerdem wurde ein Großteil der Fenster, die noch aus den 80er-Jahren stammen, ausgetauscht und alle Treppenhäuser wurden saniert. Der erste und der dritte Bauabschnitt sind bereits abgenommen.

Im zweiten Bauabschnitt werden seit Sommer 2014 die Dachgeschosse ausgebaut, um neuen Wohnraum zu schaffen. Im Berichtszeitraum wurden bereits zwölf von 24 geplanten Wohnungen fertiggestellt und eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 704 m² gewonnen. Alle neuen Wohnungen konnten bereits im Schnitt mit 12 EUR/m² vermietet werden und liegen damit deutlich über dem Businessplan mit 11,00 bis 11,50 EUR/m². Der gesamte Dachgeschossausbau ist voraussichtlich bis Juli 2015 abgeschlossen. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden zudem 32 neue Pkw-Stellplätze geschaffen.

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	27,28 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,42 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	496
Wohnfläche	28.466,5 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Nutzfläche gewerblich	31,9 m ²
Kfz-Stellplätze	236
Baujahr	Um 1958, um 1965, um 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	33,03 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2015

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 Kfz-Stellplätze. Das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus umfasst 49 Wohneinheiten mit 18 Kfz-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 m².

Im Jahr 2014 wurden an allen Objekten des Portfolios weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt. Im Zuge der Neuvermietung werden sukzessive neue Bäder eingebaut und die Strangleitungen ausgetauscht. Derzeit werden bereits die Strangleitungen im Bereich der



Gemeinschaftsflächen in allen Objekten erneuert. Im Frühjahr 2015 wird die Aufwertung der Außenanlagen vorgenommen. Es ist darüber hinaus gegebenenfalls geplant, 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	17,83 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	1,47 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	171
Wohnfläche	12.226,7 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	8
Nutzfläche gewerblich	649,8 m ²
Kfz-Stellplätze	65
Baujahr	Um 1954 / 1957, 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	20,19 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2015

Leipzig, „Christianstraße“

Die Wohnanlage befindet sich im Leipziger Ortsteil Zentrum-Nordwest, dem so genannten Waldstraßenviertel. Es gilt als eines der größten geschlossen erhaltenen Gründerzeitviertel in Europa, genießt als Flächenarchitekturdenkmal besonderen Schutz und ist eine der bevorzugten Wohnlagen Leipzigs.

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. 1998 saniert. Im Zuge der Sanierung wurden die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, eine Wärmedämmfassade wurde aufgebracht und die Fenster wurden ausgetauscht sowie neue Gaszentralheizungen installiert.



Aufgrund des guten Zustands der Wohnanlage sind derzeit keine größeren Sanierungsmaßnahmen erforderlich und lediglich laufende Instandhaltungen vorzunehmen.

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
Anschaffungsnebenkosten	0,27 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	80
Wohnfläche	4.133,0 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	Ca. 1939 – 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	4,19 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“

Das 1903 erbaute, unter Denkmalschutz stehende Haus liegt im Stadtbezirk Mitte (Zentrum Süd-Ost) von Leipzig in unmittelbarer Nähe des Bayerischen Bahnhofs, des ältesten erhaltenen Kopfbahnhofs der Welt.

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst acht Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten und wurde 2005 aufwendig saniert. Bei der Sanierung wurden u. a. Balkone angebracht und ein Aufzug eingebaut. Aktuell sind somit keine weiteren Sanierungsaufwendungen für dieses Objekt vorgesehen.

Das Dachgeschoss wurde zu zwei Maisonettewohnungen ausgebaut. Alle Wohneinheiten wurden im mittleren bis gehobenen Standard ausgebaut.



Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010 / 18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,09 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	8
Wohnfläche	931,3 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	250,7 m ²
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,17 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

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 Objekt wurde mit geringem Leerstand angekauft und ist seit August 2011 ununterbrochen zu 100 % vermietet. Zum November 2014 wurde eine 120 m² große Gewerbefläche frei. Diese Fläche konnte übergangslos zu einer marktüblichen Miete von 10 EUR/m² und einer Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren nachhaltig neu an ein asiatisches Restaurant vermietet werden.

Das fünfgeschossige Eckhaus wurde um die Jahrhundertwende 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, sodass zunächst keine weitere Sanierung oder Modernisierung erforderlich ist. An der Liegenschaft wurden im Jahr 2014 weitere Fahrradständer sowie eine Müllbehaltung aufgestellt.



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
Anschaffungsnebenkosten	0,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.304,5 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	285,6 m ²
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,52 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2015

Münster, „Breslauer Straße“ & „Königsberger Straße“

Die 1964 erstellte Wohnanlage umfasst 239 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern und drei achtgeschossigen Punkthäusern¹. Die Objekte wurden ursprünglich im geförderten Wohnungsbau (Bundesbediensteten-Wohnungen) erstellt, die Bindung ist Ende 2008 ausgelaufen.

Die Häuser wurden im Jahr 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. Mittlerweile hat die durchschnittliche Bestandsmiete Marktniveau erreicht.

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



Aufgrund sturmflutartiger Regenfälle kam es im Juli 2014 in den Punkt- sowie den Satteldachhäusern zu Kellerüberschwemmungen. Die Schäden in beiden Beständen wurden durch die Elementarversicherung abgedeckt und vollends beseitigt.

Die Liegenschaft wurde verkauft und wird zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2015/2016 am 1. März 2015 an den Käufer übergehen.

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	14,38 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,88 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	239
Wohnfläche	18.806,0 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	372,0 m ²
Kfz-Stellplätze	103
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	17,66 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2014

¹ Gebäude mit einem um einen Mittelpunkt zentrierten Grundriss

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 Kfz-Stellplätze in einer gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 68 m², wobei die Wohnungsgrößen zwischen 40 m² und 84 m² 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 Maisonettewohnungen 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	7,40 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	0,66 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	90
Wohnfläche	6.149,0 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	110
Baujahr	Ca. 1995
Gutachterlicher Verkehrswert	8,38 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2014

Ulm, „Eichbergplatz“

Die zwischen 1997 und 1998 erbaute Wohnanlage befindet sich in Ulm-Böfingen am Rande des Naturschutzgebiets 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.

Witterungsbedingt müssen lediglich an der Wetterseite des Turmbaus sowie in vereinzelt Wohnungen eines Flügelbaus mit gleicher Ausrichtung die Fenster ausgetauscht werden. Diese Arbeiten werden bis Ende Mai 2015 abgeschlossen sein.



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
Anschaffungsnebenkosten	0,59 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	74
Wohnfläche	4.792,9 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	421,2 m ²
Kfz-Stellplätze	93
Baujahr	Ca. 1997
Gutachterlicher Verkehrswert	7,45 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2015

Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Jahresbericht wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte werden jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in diesem Jahresbericht geben einen aktuellen stichpunktartigen und nicht abschließenden Überblick über den Fonds oder entsprechend genannte Teilthemen, sie geben jedoch keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, sich dazu, soweit erforderlich, sachkundiger Berater zu bedienen.

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

Dieser Jahresbericht ist nur für den Adressaten erstellt und darf weder teilweise noch ganz kopiert werden, ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt und ist vertraulich zu behandeln.

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:
Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

Fotos:
u. a. Jann Averwerser, München, Deutschland

Reference Number:
KMIH-9VKBBE

Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München