

# WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht zum 28. Februar 2014

TMW Pramerica Property Investment GmbH



## Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2014 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2013 bis 28. Februar 2014	Stand 28. Februar 2013 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2012 bis 28. Februar 2013	
<b>Fondsvermögen</b>			
Fondsvermögen netto	195.736	154.337	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	250.583	209.219	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	36.867	61.805	TEUR
Investitionsquote <sup>1</sup>	128,0	135,6	%
Finanzierungsquote <sup>2</sup>	29,9	33,7	%
<b>Immobilienvermögen<sup>3</sup></b>			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	183.565	162.725	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	26	25	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	1	10	
Verkäufe von Objekten	-	-	
Vermietungsquote <sup>4</sup>	97,0	96,8	%
<b>Liquidität</b>			
Bruttoliquidität	52.682	32.611	TEUR
Bruttoliquiditätsquote	26,9	21,1	%
Gebundene Mittel <sup>5</sup>	37.999	11.533	TEUR
Freie Liquidität <sup>6</sup>	14.683	21.078	TEUR
Liquiditätsquote <sup>7</sup>	7,5	13,7	%
<b>Wertentwicklung (BVI-Rendite)<sup>8</sup></b>			
seit Auflage am 20. April 2010	16,1	9,9	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	3,8	3,2	%
für ein Jahr <sup>9</sup>	5,7	4,3	%
<b>Anteile</b>			
Umlaufende Anteile	1.787.275	1.442.203	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	109,52	107,01	EUR
Ausgabepreis	115,00	112,36	EUR
<b>Ausschüttung</b>			
Ausschüttungsstichtag	11. Juni 2014	12. Juni 2013	
Ausschüttung je Anteil	3,25	3,47	EUR
<b>Sonstiges</b>			
Gesamtkostenquote <sup>10</sup>	1,66	1,59	%

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

ISIN: DE 000 A1CUAY 0  
WKN: A1CUAY

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

- 1 Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto
- 2 Summe der Kredite nach § 82 InvG bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
- 3 Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG 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 28.02.2014 bzw. 28.02.2013 für die nächste Ausschüttung reservierte Mittel in Höhe von 5.809 TEUR bzw. von 5.004 TEUR.
- 6 Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel

- 7 Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto
- 8 Nach Berechnungsmethode des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
- 9 Angabe zum 28.02.2014 für den Zeitraum vom 01.03.2013 bis 28.02.2014 bzw. Angabe zum 28.02.2013 für den Zeitraum vom 01.03.2012 bis 28.02.2013
- 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 Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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.

## 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 2014 .....	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 2013 bis zum 28. Februar 2014 .....	24
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens .....	25
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014 .....	26
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung .....	28
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014 – Immobilienverzeichnis .....	30
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014 – Anschaffungskosten .....	40
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014 – Bestand der Liquidität .....	42
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen .....	43
Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	44
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	45
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2014 .....	46
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers .....	47
Steuerliche Hinweise .....	48
Gremien .....	57
Immobilienzugänge .....	60
Immobilienbestand .....	61

## 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 2013 bis 28. Februar 2014 informieren.

### Anlagestrategie

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

Die wichtigsten Investitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien (Gewerbeanteil max. 25%)
- Gesamtinvestitionsvolumen bis zu ca. 400 Mio. EUR (4.000 – 5.000 Wohneinheiten)
- Regionale Themenportfolios (5–8 Standorte, mindestens 500 Wohneinheiten je Standort)
- Einzelobjekte (ab ca. 3 Mio. EUR), kleinere Portfolios (5–50 Mio. EUR)
- Ankaufsmultiplikator im Durchschnitt bis maximal ca. das 13,5-Fache der Sollmiete (stabilisierte Miete Ende des dritten Jahres nach Übergang Besitz, Nutzen und Lasten)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30%
- Fokus auf innerstädtische Lagen, mittlere bis gute Wohnlage
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstand, bis zu 25 % Leerstand bei entsprechendem Mietsteigerungspotenzial
- Bestandshaltung der Objekte i.d.R. 10 bis 15 Jahre

Der WERTGRUND WohnSelect D ist der einzige Offene Immobilienfonds, 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.

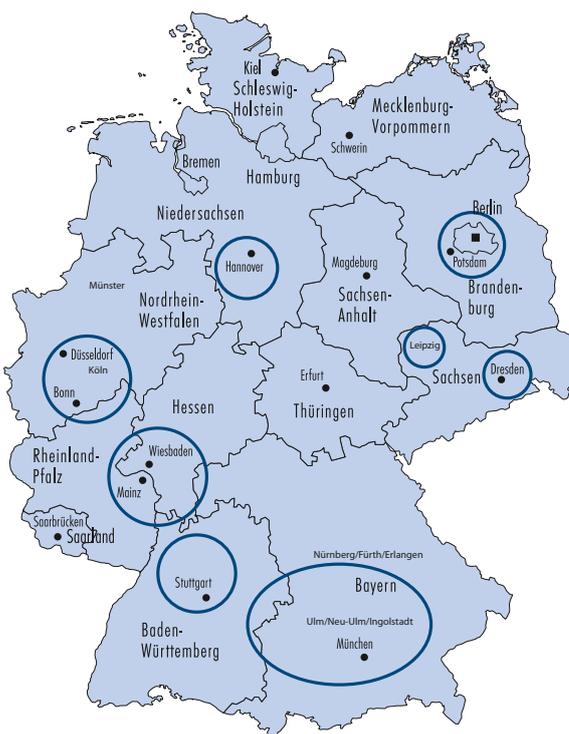
Ankauf: Das Zielvolumen des Fonds beträgt bis zu ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum Stand 28. Februar 2014 verfügt der Fonds über ein Nettovolumen von 195,74 Mio. EUR beziehungsweise 2.410 Wohneinheiten. Wir kaufen sowohl Einzelobjekte

(ab ca. 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 Jahr drei nach Ankauf an. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds ab dem 1. Januar 2015 nicht mehr als 30 %. 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 bei Ankauf einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen

### Zielstandorte bzw. -regionen



Sanierungs- beziehungsweise Instandhaltungsrückstand zu erklären und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen zu reduzieren sein.

Ziel ist es, die Immobilien 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
- 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/innen (i.d.R.)

Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind insbesondere:

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

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

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

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

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 Einwohner 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 Standortes 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:

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

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

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

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

### Der Markt für Wohnimmobilien

Urbanisierung, Zunahme der Haushalte, steigende Flächen- nachfrage: Die grundlegenden Trends am deutschen Wohn- immobilienmarkt bleiben den Vorjahren folgend auch 2014 bestehen. Immer mehr Menschen ziehen in die Metropolen Deutschlands. Dazu gehören nicht nur Studenten, auch ältere Menschen zieht es in die Großstädte, deren Infrastruktur und Freizeitangebot sie schätzen. Zusätzlich gewinnen die großen deutschen Ballungsräume durch ein steigendes Arbeitsplatz- angebot an Attraktivität. Bei zunehmenden Mobilitätskosten führt dies zu einem weiteren Zuzug von Arbeitskräften in die Städte. Die zunehmende Urbanisierung geht einher mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Trotz zurückgehender Einwohnerzahlen Deutschlands steigt die Zahl der Haushalte weiter an: Immer mehr Menschen leben alleine und fragen gleichzeitig immer größere Wohnflächen nach.

Der wachsenden Nachfrage steht nach wie vor ein zu geringes Angebot an Wohnungen gegenüber. Obwohl 2013 die Fertigstellungszahlen von Wohnraum leicht gestiegen sind, decken diese nicht den Bedarf an Wohnraum. Beispiel Berlin: Hier wurde 2013 der Neubau von rund 12.500 Wohnungen genehmigt. Die Stadt ist aber allein im vergangenen Jahr um knapp 50.000 Einwohner gewachsen. Ähnlich verhält es sich in den meisten anderen Großstädten: Das Bevölkerungswachstum sorgt für einen Nachfrageüberhang, der die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien weiter steigen lässt.

Das Preisniveau deutscher Wohnimmobilien ist im internationalen Vergleich jedoch noch niedrig; in den vergangenen Monaten wurde in der Öffentlichkeit dennoch verstärkt das Entstehen einer möglichen Preisblase am deutschen Wohn- immobilienmarkt diskutiert. Im Monatsbericht Oktober 2013 erklärt die Bundesbank, dass in den Top-7-Städten Deutschlands die Preise für Wohnimmobilien teilweise um bis zu 20 % überbewertet seien. Diese Übertreibungen seien allerdings lokal begrenzt, weshalb sich nicht von einer Preisblase sprechen lasse.<sup>1</sup>

In seinem Wochenbericht 49.2013<sup>2</sup> untersucht das DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.) anhand von 71 deutschen Großstädten die Entwicklung der Preise von

Eigentumswohnungen sowie von Wohnungsmieten zwischen den Jahren 2010 und 2013. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in den meisten der untersuchten Städte die Preise für Eigentumswohnungen in dem Untersuchungszeit- raum gestiegen sind, durchschnittlich um 6 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Mieten stiegen um durchschnittlich 4 %; die höchsten Mietpreissteigerungen gab es in Berlin mit rund 8 %. Berlin weist jedoch im Hinblick auf das Mietniveau einen Nachholbedarf gegenüber München und Hamburg auf.

Das DIW geht in seiner Analyse davon aus, dass die Preise für Wohnungen auch 2014 weiter steigen werden, der Preis- anstieg jedoch schwächer ausfällt als zuvor. Konkret erwarten die Forscher einen Kaufpreisanstieg von 6,5 % und ein leicht verlangsamtes Mietpreiswachstum von 3,5 %.

Neben dem Nachfrageüberhang sorgt die derzeitige Situation an den Kapitalmärkten für ein weiterhin starkes Investoren- interesse an Immobilien. Die Entscheidung der US-Notenbank Federal Reserve, die Ankäufe von Hypotheken allmählich zu reduzieren, hat zu einer Kapitalflucht aus den Emerging Mar- kets geführt. Dieses Geld drängt auf den europäischen und amerikanischen Markt. Und hier sind besonders Investitionen in Immobilien begehrt, denn Sicherheit wird bei den Anlegern großgeschrieben. Deshalb dominieren Wohnimmobilien, vor- zugsweise in Ballungszentren, wirtschaftlich starken Regio- nen und gefragten Universitätsstädten die Nachfrage. Diese führt bei geringem Angebot zu steigenden Preisen und weiter sinkenden Renditen.

Aber auch die im Koalitionsvertrag beschlossenen Rahmen- bedingungen der Mietpreisbremse könnten den Nachfrage- druck in bestimmten Regionen weiter erhöhen. Und das, obwohl das Gesetz den Mietpreisanstieg begrenzen sollte. Der aktuelle Gesetzesentwurf besagt, dass die Bundesländer das Recht haben, in bestimmten Gebieten die Anhebung der Mieten zu beschränken. Mieten für Bestandswohnungen dür- fen dann bei Wiedervermietung nicht 10 % über den aktuellen Mietspiegel angehoben werden. Neuvertragsmieten bei Neu- bauten und Anschlussvermietungen nach umfassenden Sanierungen sind davon ausgenommen. Im Rahmen beste- hender Verträge sollen die Mieten auf angespannten Woh- nungsmärkten innerhalb von vier Jahren um höchstens 15 % steigen dürfen. Das entspricht einem jährlichen Mietpreis- wachstum von 3,6 %.

<sup>1</sup> [http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichte/2013/2013\\_10\\_monatsbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Veroeffentlichungen/Monatsberichte/2013/2013_10_monatsbericht.pdf?__blob=publicationFile)  
<sup>2</sup> Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., DIW-Wochenbericht Nr. 49.2013

Experten befürchten nun, dass die Mietpreisbremse den Neubau von Mietwohnungen hemmen wird, weil Investoren hier auf lange Sicht nicht genügend Wertschöpfungspotenzial sehen. Für Investitionen in Neubauten bedeutet das konkret, dass bei der Erstvermietung die Möglichkeit besteht, eine den Kosten angemessene Miete zu verlangen. Liegt diese jedoch mehr als 10 % über der lokalen Vergleichsmiete, können Investoren diese im Zuge der Wiedervermietung so lange nicht weiter anheben, bis der Mietspiegel entsprechend angestiegen ist. Neben einer Stagnation des Neubaus erwarten viele Experten in weiterer Konsequenz, dass sich das Interesse der Investoren an Bestandsimmobilien in einfachen Lagen in Großstädten und sogenannten B-Städten verstärken wird. Denn Objekte in diesen Lagen sind unter Umständen von der Anwendung der Mietpreisbremse nicht betroffen: entweder weil der Wohnungsmarkt hier weniger angespannt ist und die Landesregierung keine Notwendigkeit zur Regulierung des Markts sieht. Oder weil die Mieten bei Ankauf der Objekte noch unterhalb des lokalen Mietniveaus liegen. Die genaue Analyse der Standorte wird also mehr denn je zum entscheidenden Kriterium bei der Ankaufsprüfung.

#### „Hidden-Champions“-Standorte

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

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

Zur Ermittlung dieser „Hidden-Champions“-Standorte analysieren wir regelmäßig über 130 deutsche Städte. Zuletzt wurde diese Analyse per Ende August 2013 aktualisiert. Bei der Analyse wurden die folgenden 16 Kriterien herangezogen (Reihenfolge gemäß Gewichtung der Kriterien):

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

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

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

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

## Portfoliostruktur

### Immobilienvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2014 hält der WERTGRUND Wohn-Select D 26 Immobilien an elf Standorten. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Asset Deals erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich

das Immobilienvermögen auf insgesamt 183.565 TEUR. Eine detailliert Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 30 zu entnehmen.

### Immobilienvermögen

Stand 28. Februar 2014

Stadt	Objekt	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert/	Veränderung	
		Bewertungsmiete <sup>1</sup>	Kaufpreis	Kaufpreis	zum Vorjahr	
		in TEUR	in TEUR	in TEUR	in TEUR	in %
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>						
Alfter	„Tulpenstraße“	660	7.580	7.290	290	4,0
Berlin	„Scharfenberger Straße“	443	6.760	6.690	70	1,0
Berlin	„Umlandstraße“	708	9.920	9.330	590	6,3
Bonn-Bad Godesberg	„Burgstraße“ <sup>3</sup>	1.043	14.780	14.500	280	1,9
Dresden	„Borthener Straße“	1.270	16.740	16.260	480	3,0
Dresden	„Dobritzer Straße“	554	7.020	6.990	30	0,4
Dresden	„Wilischstraße“	1.103	14.160	13.790	370	2,7
Düsseldorf	„Bergesweg“ <sup>2</sup>	496	7.920	–	–	–
Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	360	5.590	5.620	–30	–0,5
Frechen	„An der Mergelskaul“	353	3.460	3.370	90	2,7
Frechen	„Hauptstraße“	251	3.550	3.510	40	1,1
Frechen	„Kapfenberger Straße“	267	2.670	2.620	50	1,9
Ingolstadt	„Ettinger Straße“	1.279	16.420	12.610	3.810	30,2
Ingolstadt	„Herschelstraße“	556	6.180	5.570	610	11,0
Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“	137	1.920	1.890	30	1,6
Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“	78	1.120	1.110	10	0,9
Ingolstadt	„Ungenederstraße“	151	1.400	1.260	140	11,1
Köln	„Gottesweg“	413	5.510	5.390	120	2,2
Köln	„Hummelsbergstraße“	857	12.000	11.750	250	2,1
Leipzig	„Christianstraße“	272	4.150	3.350	800	23,9
Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	78	1.090	1.045	45	4,3
Leipzig	„Stieglitzstraße“	104	1.425	1.310	115	8,8
Münster	„Breslauer Straße“	697	8.860	6.780	2.080	30,7
Münster	„Königsberger Straße“	660	8.340	6.460	1.880	29,1
Troisdorf	„Hannoversche Straße“ <sup>3</sup>	520	7.880	7.400	480	6,5
Ulm	„Eichbergplatz“	478	7.120	6.830	290	4,2
<b>Direkt gesamt</b>		<b>13.788</b>	<b>183.565</b>	<b>162.725</b>		

<sup>1</sup> Stichtagbezogen

<sup>2</sup> Im Berichtsjahr erworbene Immobilien

<sup>3</sup> Wurde mit dem Kaufpreis verglichen.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

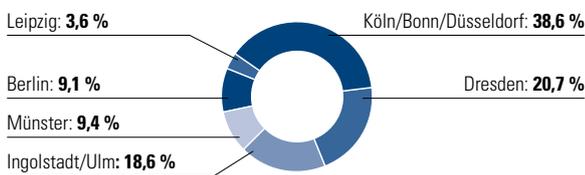
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtstichtag auf die sechs Zielstandorte bzw. Zielregionen Dresden, Ingolstadt/Ulm, Münster, Berlin, Leipzig und den Ballungsraum Düsseldorf, Köln, Bonn.

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

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

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

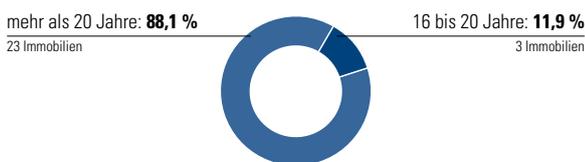
Regionale Verteilung der Fondsimmobilien<sup>1</sup>



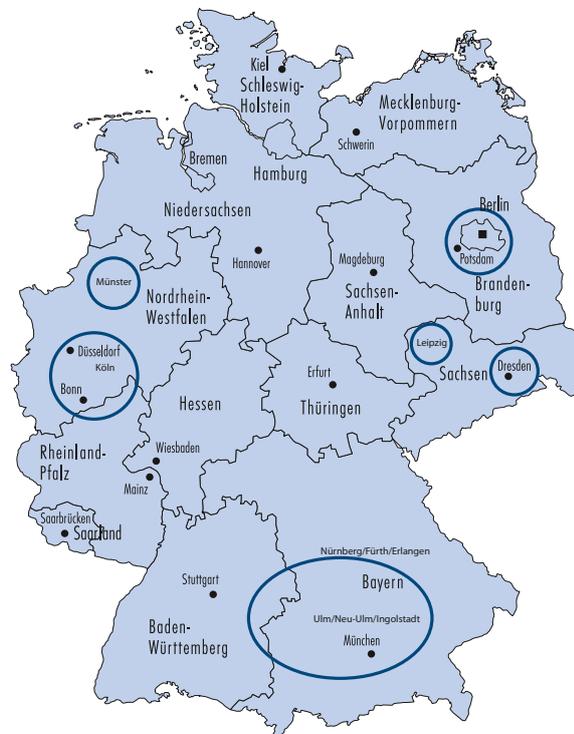
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien<sup>1</sup>

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 16 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 Fondsimmobilien<sup>1</sup>



Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

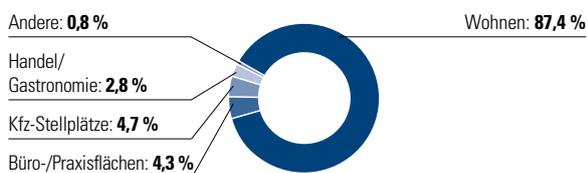


Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>2</sup>

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 93,9 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 156.691,6 m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche 10.273,8 m<sup>2</sup>. 2.410 Wohneinheiten stehen 88 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.342 Kfz-Stellplätze sowie 68 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Antennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

Zum 28. Februar 2014 resultieren 87,4 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 4,3 % aus Büro- oder Praxisflächen, 2,8 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 4,7 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,8 % aus anderen Quellen wie beispielsweise Antennen.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>2</sup>



1 Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen  
 2 Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag

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

Das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Das Portfolio setzt sich aus 21 Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (59,6 %) sowie aus fünf Immobilien zwischen 11 Mio. und 25 Mio. EUR (40,4 %) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch jederzeit in kleinere Einheiten geteilt werden.

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



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

Zum 28. Februar 2014 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 97,0 %.

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

Der aktuelle Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Objekte Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“ und Düsseldorf „Bergesweg“. Das Objekt in Düsseldorf „Bergesweg“ wurde zum 1. August 2013 in das Sondervermögen übernommen. Nach vorangegangener Sanierung einiger leer stehender Einheiten dieser Liegenschaft konnten kürzlich die Vermarktungsaktivitäten aufgenommen werden. In Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“ stehen Gewerbeeinheiten leer, für welche derzeit intensive Vermietungsbemühungen laufen. Zuletzt konnte eine dieser Einheiten mit ca. 198 m<sup>2</sup> erfolgreich vermietet werden, womit die Vermietungsquote in diesem Objekt um ca. 4 % gesteigert wurde.

### Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 54.847 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 29,9 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ ab Seite 13.

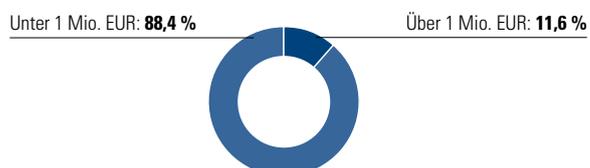
### Anlegerstruktur

Mit dem Jahresbericht per 28. Februar 2014, der auf der Grundlage des vom BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten (Stand Juli 2011) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur des WERTGRUND WohnSelect D offen. Die vonseiten des Fondsmanagements gemachten Angaben entsprechen dabei jeweils mindestens dem Standard und den Vorgaben des BVI.

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

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

### Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 28. Februar 2014



### Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 28. Februar 2014



<sup>1</sup> Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen  
<sup>2</sup> Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag

#### Struktur der Anleger nach der zugrundeliegenden Rechtsform zum 28. Februar 2014

Gemäß den geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Anteilen an Offenen Immobilienfonds, 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 der AIFM-D Richtlinie (Alternativ Investment Fonds Manager Directive).

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

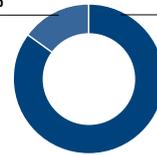
Kunden deren Bestände der AIFM-D Richtlinie unterliegen, können erst nach Ablauf von 24 Monaten ab Erwerb der Anteile und jeweils unter Berücksichtigung einer einjährigen unwiderruflichen Kündigungsfrist ihre Anteile an das Sondervermögen zurückgeben.

Beim WERTGRUND WohnSelect D gliedern sich diese Bestände prozentual wie folgt:

#### Struktur der Anleger nach der zugrundeliegenden Rechtsform zum 28. Februar 2014

AIFM-D Bestände: **14,8 %**

AnsFuG Bestände: **85,2 %**



„Ettinger Straße“, Ingolstadt, Deutschland

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2014

### I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1. In Ländern mit EUR-Währung

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

### II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

## Kreditmanagement

Seit der Fondsaufgabe wurden für Immobilienerwerbe zwölf Darlehen über insgesamt 51.960 TEUR bei zwei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht. Zudem wurden beim Ankauf der Ingolstädter Objekte vier öffentlich geförderte Darlehen zum derzeitigen Wert von 2.887 TEUR übernommen. Diese Darlehen wurden zinslos gewährt. Es fallen jedoch eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,5 % p. a. und eine Tilgung in Höhe von 1 % p. a. an. Die Darlehenslaufzeiten und Zinsbindungen liegen zwischen ca. einem und 19 Jahren.

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valutierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 54.847 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 2,40 % und 4,38 %.

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

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

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

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2014 eine Fremdfinanzierungsquote von 29,9 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte.

**Übersicht Kredite -  
Aufteilung nach Immobilien**

Stand 28. Februar 2014

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV)/Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
<b>Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien</b>						
Alfter „Tulpenstraße“	2.100	7.580	27,7	2,87	31.05.2022	31.05.2022
Berlin „Scharfenberger Straße“	1.900	6.760	28,1	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Berlin „Umlandstraße“	3.400	9.920	34,3	3,40	31.12.2021	31.12.2021
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	-	14.780	-	-	-	-
Dresden „Borthener Straße“	6.500	16.740	38,8	4,20	30.09.2021	31.12.2020
Dresden „Dobritzer Straße“	2.750	7.020	39,2	2,03	31.12.2014	31.12.2014
Dresden „Wilischstraße“	5.500	14.160	38,8	4,15	30.09.2020	30.09.2020
Düsseldorf „Bergesweg“	-	7.920	-	-	-	-
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	2.250	5.590	40,3	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Frechen „An der Mergelskaul“	1.179	3.460	34,1	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Hauptstraße“	860	3.550	24,2	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Frechen „Kapfenberger Straße“	931	2.670	34,9	1,67	30.07.2017	30.07.2017
Ingolstadt „Herschelstraße“ u. a. <sup>1</sup>	8.500			4,38	30.06.2021	30.06.2021
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.250 <sup>2</sup>			0,50 <sup>4</sup>	30.04.2015	30.04.2015
	500 <sup>2</sup>	27.040	42,1 <sup>3</sup>	0,50 <sup>4</sup>	30.04.2032	30.04.2032
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	820 <sup>2</sup>			0,50 <sup>4</sup>	30.04.2022	30.04.2022
	317 <sup>2</sup>			0,50 <sup>4</sup>	30.04.2022	30.04.2022
Köln „Gottesweg“	1.730	5.510	31,4	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Köln „Hummelsbergstraße“	4.460	12.000	37,2	2,61	30.07.2022	30.07.2022
Leipzig „Christianstraße“	-	4.150	-	-	-	-
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.090	32,1	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Leipzig „Stieglitzstraße“	500	1.425	35,1	3,66	30.09.2020	30.09.2020
Münster „Breslauer Straße“	2.179	8.860	24,6	4,00	30.10.2020	30.10.2020
Münster „Königsberger Straße“	1.821	8.340	21,8	4,00	30.10.2020	30.10.2020
Troisdorf „Hannoversche Straße“	2.250	7.880	28,6	2,40	30.12.2022	30.12.2022
Ulm „Eichbergplatz“	2.800	7.120	39,3	2,21	31.12.2014	31.12.2014
<b>Direkt gesamt</b>	<b>54.847</b>	<b>183.565</b>	<b>29,9</b>			

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

2 Es handelt sich um ein zinsloses Förderdarlehen.

3 Anteil am Verkehrswert des Ingolstadt-Portfolios

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

## Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 28. Februar 2013 bis 28. Februar 2014. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen, die anhand von 13 Monatsendwerten (28. Februar 2013 bis 28. Februar 2014) errechnet werden.

Bei der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilie „Bergesweg“ in Düsseldorf 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 6,3 %. Nach dem Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes in Höhe von –2,2 % erzielten die Immobilien einen Nettoertrag in Höhe von 4,1 %, bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen.

Das Ergebnis vor Darlehensaufwand in Höhe von 8,1 %, bezogen auf das durchschnittlich investierte Immobilienvermögen, setzt sich aus der Summe des Nettoertrags der Immobilien (4,1 %) und der Wertänderung der Immobilien (4,0 %) zusammen.

Der Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung führte zu einem Ergebnis nach Darlehensaufwand in Höhe von 10,3 %, bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen. Gleichzeitig entspricht es dem Gesamtergebnis in Fondswährung.

Unter Berücksichtigung der Liquiditätsrendite in Höhe von 0,1 % ergibt sich eine Gesamtfondsrendite vor dem Abzug der Fondskosten in Höhe von 7,5 %.

Die Performance des WERTGRUND WohnSelect D nach dem Abzug der Fondskosten wird nach der BVI-Methode ermittelt und liegt im einjährigen Bereich (28. Februar 2013 bis 28. Februar 2014) bei 5,7 %.

### Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2013 bis 28. Februar 2014; annualisiert)

	Berlin	Dresden	Düsseldorf/ Köln/Bonn	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	Gesamt
<b>I. Immobilien</b>							
Bruttoertrag <sup>1</sup>	5,6	6,6	5,8	7,2	6,1	6,5	<b>6,3</b>
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	–1,5	–1,6	–1,9	–3,6	–2,1	–3,4	<b>–2,2</b>
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>4,1</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>3,6</b>	<b>4,0</b>	<b>3,1</b>	<b>4,1</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	4,0	2,3	2,2	5,3	15,6	8,4	<b>4,0</b>
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>8,1</b>	<b>7,3</b>	<b>6,1</b>	<b>8,9</b>	<b>19,6</b>	<b>11,5</b>	<b>8,1</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>2</sup></b>	<b>10,3</b>	<b>9,7</b>	<b>7,2</b>	<b>13,7</b>	<b>22,1</b>	<b>13,9</b>	<b>10,3</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>10,3</b>	<b>9,7</b>	<b>7,2</b>	<b>13,7</b>	<b>22,1</b>	<b>13,9</b>	<b>10,3</b>
<b>II. Liquidität<sup>3</sup></b>							
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>4</sup></b>							
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>5</sup></b>							<b>5,7</b>

1 Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28.02.2013 bis 28.02.2014

2 Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28.02.2013 bis 28.02.2014

3 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 28.02.2013 bis 28.02.2014

4 Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 28.02.2013 bis 28.02.2014

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

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

### Bewertung<sup>1</sup>

in TEUR (Informationen zur Wertveränderung)

	Berlin	Dresden	Düsseldorf/ Köln/Bonn	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	<b>Gesamt</b>
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio <sup>2</sup>	16.680	37.920	70.940	34.160	6.665	17.200	<b>183.565</b>
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio <sup>3</sup>	1.151	2.927	5.220	2.679	454	1.357	<b>13.788</b>
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	660	880	1.600	4.890	960	3.960	<b>12.950</b>
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	20	0	0	0	<b>20</b>
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0	0	-30	0	0	0	<b>-30</b>
Sonstige negative Wertänderungen	-5	0	-113	-3.252	0	-2.552	<b>-5.922</b>
<b>Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt<sup>4</sup></b>	<b>660</b>	<b>880</b>	<b>1.570</b>	<b>4.890</b>	<b>960</b>	<b>3.960</b>	<b>12.920</b>
<b>Sonstige Wertänderungen insgesamt<sup>5</sup></b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>-93</b>	<b>-3.252</b>	<b>0</b>	<b>-2.552</b>	<b>-5.902</b>

1 Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.

2 Die gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise im Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28.02.2014 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.



„Dobritzer Straße“, Dresden, Deutschland

## Vermietung

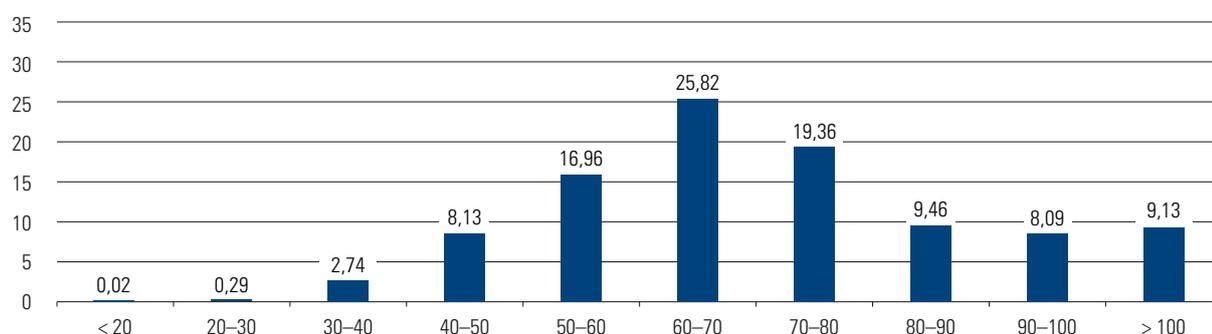
Im Geschäftsjahr 2013/2014 konnten an allen Objektstandorten Neuvermietungen erfolgreich durchgeführt werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und setzt an allen Standorten eigene Vermieter ein. In den Objekten Dresden, 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 26 Objekte besteht zum Stichtag 28. Februar 2014 eine Vermietungsquote<sup>1</sup> von über 90,0 %. Zwölf Objekte liegen zudem über 99,0 %. In dem Objekt Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“ (91,0 %) steht noch eine Bürofläche, mit ca. 283 m<sup>2</sup> leer. Zur besseren Vermietbarkeit der Immobilie in Bonn wird aktuell die Aufteilung dieser Bürofläche untersucht.

Die Vermietungsquote des am 1. August 2013 in das Sondervermögen übernommenen Objekts Düsseldorf, „Bergesweg“ beträgt derzeit 82,4 %. In diesem Objekt müssen noch diverse Renovierungsmaßnahmen umgesetzt werden, um die Attraktivität der freien Flächen zu erhöhen. Erste zwischenzeitlich fertiggestellte Wohnungen konnten bereits erfolgreich zu marktüblichen Mieten neu vermietet werden.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 28. Februar 2014 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.

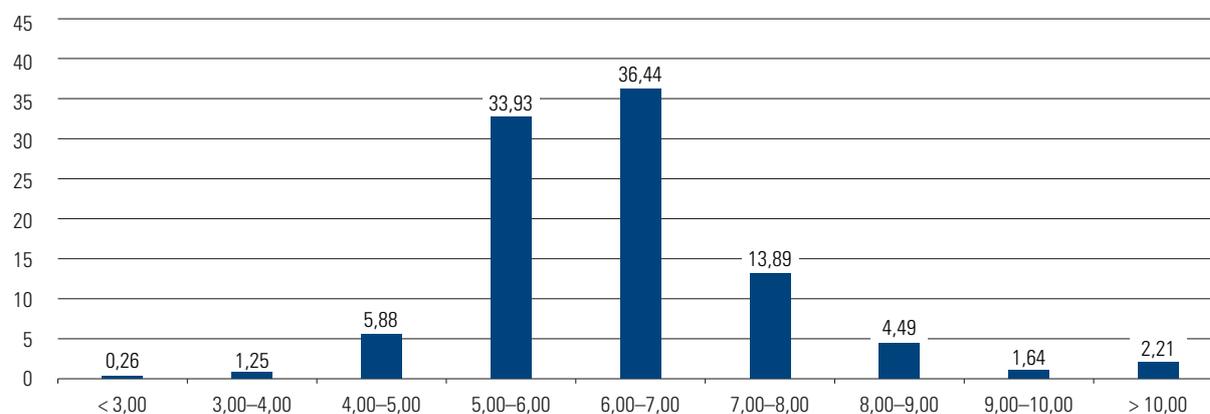
Einheitengrößen in m<sup>2</sup>  
in % auf Basis der Mietflächen



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

m<sup>2</sup>-Mieten in EUR/m<sup>2</sup>

in % auf Basis der Mietflächen

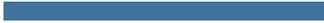
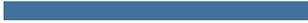
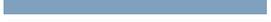
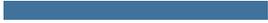
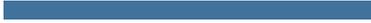


Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

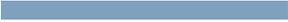
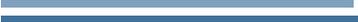
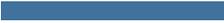
Objekt	in %
Alfter „Tulpenstraße“	99,3
Berlin „Scharfenberger Straße“	97,7
Berlin „Uhlandstraße“	94,6
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	91,0
Dresden „Borthener Straße“	99,0
Dresden „Dobritzer Straße“	99,9
Dresden „Wilischstraße“	100,0
Düsseldorf „Bergesweg“	82,4
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	95,4
Frechen „An der Mergelskaul“	97,1
Frechen „Hauptstraße“	92,1
Frechen „Kapfenberger Straße“	95,3
Ingolstadt „Ettinger Straße“	99,6
Ingolstadt „Herschelstraße“	99,9
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	99,7
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	99,5
Ingolstadt „Ungernerstraße“	100,0
Köln „Hummelsbergstraße“	98,2
Köln „Gottesweg“	99,6
Leipzig „Christianstraße“	93,5
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	100,0
Leipzig „Stieglitzstraße“	100,0
Münster „Breslauer Straße“	98,0
Münster „Königsberger Straße“	96,4
Troisdorf „Hannoversche Straße“	98,9
Ulm „Eichbergplatz“	93,3

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)

Objekt		in EUR/m <sup>2</sup>
Alfter „Tulpenstraße“		6,42
		6,98
		7,50
Berlin „Scharfenberger Straße“ <sup>1</sup>		6,25
		7,34
		7,34
Berlin „Uhlandstraße“		6,54
		7,10
		9,01
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“		6,44
		6,61
		8,27
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		5,99
		6,44
Dresden „Dobritzer Straße“		5,41
		5,52
		6,25
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		5,97
		6,53
Düsseldorf „Bergesweg“		7,15
		7,27
		8,70
Düsseldorf „Füllenbachstraße“		8,07
		8,46
		8,75
Frechen „An der Mergelskaul“		4,70
		4,82
		6,60
Frechen „Hauptstraße“ <sup>2</sup>		0,00
		0,00
		0,00
Frechen „Kapfenberger Straße“		4,49
		4,73
		7,73
Ingolstadt „Ettinger Straße“		5,16
		6,62
		9,22

■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) ■ Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2014 (Wohnen) ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

1 Objekt unterliegt einer Mietpreisbindung  
 2 ausschließlich gewerblich genutztes Objekt

Objekt		in EUR/m <sup>2</sup>
Ingolstadt „Herschelstraße“		5,15
		6,39
		8,37
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“ <sup>1</sup>		4,98
		5,02
		5,02
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“ <sup>1</sup>		5,19
		5,23
		5,23
Ingolstadt „Ungernerstraße“		5,21
		6,48
		10,56
Köln „Gottesweg“		6,30
		6,53
		10,65
Köln „Hummelsbergstraße“		6,69
		7,08
		10,43
Leipzig „Christianstraße“		4,37
		5,34
		6,62
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“		5,12
		5,22
		5,70
Leipzig „Stieglitzstraße“		4,57
		4,95
		6,17
Münster „Breslauer Straße“		3,87
		5,67
		6,95
Münster „Königsberger Straße“		4,61
		5,79
		6,19
Troisdorf „Hannoversche Straße“		6,00
		6,16
		6,91
Ulm „Eichbergplatz“		7,07
		7,51
		8,35

 Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen)
  Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete 28. Februar 2014 (Wohnen)
  Letzte Neuvermietungen EUR/m<sup>2</sup> (Wohnen)

1 Objekt unterliegt einer Mietpreisbindung  
 2 ausschließlich gewerblich genutztes Objekt

## Ausblick

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland ist ungebrochen. Viele in- und ausländische Investoren sehen den Markt als sicheren Hafen an, in dem sich dennoch attraktive Renditen erwirtschaften lassen. Das gestiegene Preisniveau erfordert bei der Objektakquisition mehr denn je einen guten Zugang zu den lokalen Immobilienmärkten und eine sorgfältige Auswahl der angebotenen Objekte.

Im Geschäftsjahr 2014/2015 verfolgen wir weiterhin konsequent unser strategisches Ziel, pro Standort bzw. Region rund 500 Wohnungen zu erwerben. In der Region Düsseldorf/Köln/Bonn haben wir dieses mit 697 Wohnungen bereits erreicht. In Ingolstadt können wir unseren Bestand mit dem zur Zeit laufenden Ausbau der Dachgeschosse auf 508 Wohnungen erweitern. Mit den drei Liegenschaften in Dresden kommen wir dort auf einen Bestand von über 660 Wohneinheiten. Auch in Zukunft werden wir dieses Ziel für den WERTGRUND WohnSelect D nicht aus den Augen lassen und dabei wie gewohnt den Fokus auf unsere „Hidden-Champions“-Standorte legen.

Berlin bildet ebenfalls einen lokalen Schwerpunkt unseres Portfolios. Hier konnten wir mit dem Erwerb des Objektes<sup>1</sup> am Nollendorfplatz den nächsten Meilenstein erreichen. Das Ensemble besteht aus elf Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 25.600 m<sup>2</sup>. Die 318 Wohn- und 29 Gewerbeeinheiten wurden 1971 errichtet. Das Investment ist der bislang größte Ankauf für den WERTGRUND WohnSelect D. Die Gebäude sind teilsaniert und zeichnen sich durch einen niedrigen Leerstand aus. Ein Teil der gewerblich genutzten Flächen befindet sich derzeit in der Neuvermietung. Diese sind jedoch durch eine vom Verkäufer gestellte Mietgarantie entsprechend abgesichert. In einer weiteren Teilfläche entsteht das neue Hauptstadtbüro der WERTGRUND Immobilien AG, aus dem heraus wir unsere Aktivitäten in Berlin mit eigenen Mitarbeitern vor Ort steuern werden.

Die Wohnanlage befindet sich im Berliner Stadtteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Es handelt sich heute um eine mittlere Wohnlage mit deutlichem Entwicklungspotenzial, das sich u. a. durch Bauprojekte in der Umgebung sowie erkennbare städtische Umfeldverbesserungen südlich des Nollendorfplatzes in den kommenden Jahren manifestieren wird. Der WERTGRUND WohnSelect D wird nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 1. April 2014 in Berlin insgesamt 462 Wohnungen besitzen.

Auch in 2014/2015 werden wir die Sanierung des Bestandes fortsetzen. Der Fokus liegt hier zunächst auf den Objekten in Ingolstadt und Köln. Ingolstadt ist einer der „Hidden-Champions“-Standorte, der durch unsere eigene Marktanalyse identifiziert werden konnte. Im Jahr 2011 wurde hier ein Portfolio mit 484 Wohneinheiten erworben. Die Objekte aus den Jahren 1957 und 1994 verfügen über insgesamt rund 27.670 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese werden nach erfolgreicher Umsetzung der energetischen Sanierung im Jahr 2014 durch den Ausbau des Dachgeschosses vergrößert: Es entstehen weitere 24 neue Wohneinheiten. Der Bauantrag wurde bereits 2013 genehmigt und im April 2014 werden die ersten beiden Wohnungen abgenommen. Die Maßnahme soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Im August 2012 wurde ein Wohnimmobilienportfolio in Köln-Sülz und Frechen angekauft. Die Transaktion umfasste 324 Einheiten, die sich auf insgesamt fünf Objekte verteilen. Die Immobilien sind aus den Jahren 1951 und 1971 und waren bei Ankauf bereits teilsaniert. Anfang dieses Jahres wurde mit weiteren Sanierungsmaßnahmen begonnen. Dabei werden umfangreiche Arbeiten u. a. an den Fassaden, Balkonen, Dächern und Strangleitungen vorgenommen. Die Sanierungen werden zu einer deutlichen qualitativen Aufwertung der Objekte und der Wohnqualität für die Mieter sowie zu steigenden Mieten in der Neuvermietung und durch Modernisierungsumlagen führen.

Darüber hinaus sind wir bestrebt, das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlagen positiv zu beeinflussen. Hierfür werden diverse Arbeiten an den Außenanlagen vorgenommen. Es wurden u. a. Spielplätze neu angelegt und diverse Bepflanzungen vorgenommen, um die Mieter insbesondere in den warmen Monaten zum Verweilen einzuladen.

Mit diesen Aktionen werden wir das Immobilienportfolio weiter behutsam aufbauen und die Qualität des Bestandes nachhaltig verbessern. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ziele des WERTGRUND WohnSelect D, eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften und Stabilität für die Anleger sicherzustellen, auch im kommenden Geschäftsjahr erreicht werden.

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

<sup>1</sup> Beurkundung am 12.12.2013

## Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	28.02.2014	28.02.2013	29.02.2012	28.02.2011 <sup>1</sup>	
Immobilien	<b>183.565</b>	162.725	82.595	50.715	TEUR
Liquiditätsanlagen	<b>52.682</b>	32.611	31.104	22.291	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	<b>21.045</b>	20.022	15.014	5.568	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	<b>- 61.556</b>	- 61.021	- 39.816	- 22.689	TEUR
Fondsvermögen	<b>195.736</b>	154.337	88.897	55.885	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	<b>36.867</b>	61.805	30.542	55.464	TEUR
Umlaufende Anteile	<b>1.787.275</b>	1.442.203	852.034	554.542	Stück
Anteilwert	<b>109,52</b>	107,01	104,34	100,78	EUR
Ausschüttung je Anteil	<b>3,25</b>	3,47	1,75	1,00	EUR
Tag der Ausschüttung	<b>11. Juni 2014</b>	12. Juni 2013	13. Juni 2012	8. Juni 2011	

<sup>1</sup> Es handelt sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. Der Fonds wurde zum 20.04.2010 aufgelgt.



„Eichbergplatz“, Ulm, Deutschland

## Entwicklung der Renditen

### Renditekennzahlen

in % (28. Februar 2013 bis 28. Februar 2014; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2013/2014	Geschäftsjahr 2012/2013	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag <sup>1</sup>	6,3	6,7	8,0	8,3
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	-2,2	-2,4	-1,6	-0,9
<b>Nettoertrag<sup>1</sup></b>	<b>4,1</b>	<b>4,3</b>	<b>6,4</b>	<b>7,4</b>
Wertänderungen (ohne latente Steuern) <sup>1</sup>	4,0	2,5	0,7	0,0
<b>Ergebnis vor Darlehensaufwand<sup>1</sup></b>	<b>8,1</b>	<b>6,8</b>	<b>7,1</b>	<b>7,4</b>
<b>Ergebnis nach Darlehensaufwand<sup>2</sup></b>	<b>10,3</b>	<b>6,8</b>	<b>9,5</b>	<b>8,0</b>
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2</sup></b>	<b>10,3</b>	<b>8,8</b>	<b>9,5</b>	<b>8,0</b>
<b>II. Liquidität<sup>3</sup></b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>4</sup></b>	<b>7,5</b>	<b>6,1</b>	<b>5,8</b>	<b>2,3</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)<sup>5</sup></b>	<b>5,7</b>	<b>4,3</b>	<b>4,6</b>	<b>1,2</b>

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 Bundesverbands 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 2013 bis zum 28. Februar 2014

	EUR	EUR
<b>I. Fondsvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>154.336.698,63</b>
<b>Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>-5.004.444,41</b>
<b>Mittelzu-/abfluss (netto)</b>		<b>36.199.455,82</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	47.571.271,97	
Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-11.371.816,15	
<b>Ertrags-Aufwands-Ausgleich</b>		<b>667.096,45</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>3.871.275,57</b>
<b>Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>-1.356.618,82</b>
bei Immobilien	-1.356.618,82	
<b>Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste</b>		<b>7.022.413,15</b>
bei Immobilien	7.022.413,15	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>195.735.876,39</b>



„Christianstraße“, Leipzig, 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 12. Juni 2013 vorgenommene Ausschüttung, bei der für 1.442.203 Anteile jeweils 3,47 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 Anteilhaber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteil-

rücknahme 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.

Die Zusammensetzung des **ordentlichen Nettoertrags** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um welche die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Die Abschreibung erfolgt linear über zehn Jahre (vgl. § 79 Abs. 1 InvG).

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 den Sachverständigenausschuss 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.

## Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014

	Düsseldorf/Köln/Bonn	Dresden	Ingolstadt/Ulm
	in EUR	in EUR	in EUR
<b>I. Immobilien</b> (siehe Seite 30 – 38)			
1. Mietwohngrundstücke	70.940.000,00	37.920.000,00	34.160.000,00
Summe der Immobilien			
<b>II. Liquiditätsanlagen</b> (siehe Seite 42)			
1. Bankguthaben	4.169.009,33	2.583.611,81	2.082.190,83
Summe der Liquiditätsanlagen			
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.043.234,50	1.241.512,17	1.231.505,76
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	5.668.313,89	1.898.053,85	1.395.871,99
4. Andere	33.790,11	0,00	532.523,01
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände			
<b>I. – III. Summe</b>	<b>82.854.347,83</b>	<b>43.643.177,83</b>	<b>39.402.091,59</b>
<b>IV. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten	15.760.000,00	14.750.000,00	14.187.147,77
2. Grundstücksbewirtschaftung	1.685.981,53	1.188.512,98	1.243.676,59
3. anderen Gründen	362.842,06	38.261,80	60.378,02
Summe der Verbindlichkeiten			
<b>V. Rückstellungen</b>	500.738,62	0,00	0,00
<b>IV. – V. Summe</b>	<b>18.309.562,21</b>	<b>15.976.774,78</b>	<b>15.491.202,38</b>
<b>VI. Fondsvermögen</b>	<b>64.544.785,62</b>	<b>27.666.403,05</b>	<b>23.910.889,21</b>

Münster	Berlin	Leipzig	Fondsebene	Gesamt	Anteil am Fondsvermögen
in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in %
17.200.000,00	16.680.000,00	6.665.000,00	0,00	<b>183.565.000,00</b>	<b>93,8</b>
968.850,41	1.087.947,65	840.866,44	40.949.825,14	<b>52.682.301,61</b>	<b>26,9</b>
976.677,73	715.444,04	154.407,69	0,00	6.362.781,89	
0,00	0,00	0,00	16.251,56	16.251,56	
582.517,17	1.016.809,18	350.671,58	0,00	10.912.237,66	
-15,00	3.186.850,95	0,00	0,00	3.753.149,07	
				<b>21.044.420,18</b>	<b>10,8</b>
<b>19.728.030,31</b>	<b>22.687.051,82</b>	<b>8.010.945,71</b>	<b>40.966.076,70</b>	<b>257.291.721,79</b>	<b>131,5</b>
4.000.000,00	5.300.000,00	850.000,00	0,00	54.847.147,77	
581.011,02	530.077,21	125.250,22	0,00	5.354.509,55	
18.088,97	-221.179,09	75.182,49	468.233,22	801.807,47	
				<b>61.003.464,79</b>	<b>31,2</b>
0,00	0,00	0,00	51.641,99	<b>552.380,61</b>	<b>0,3</b>
<b>4.599.099,99</b>	<b>5.608.898,12</b>	<b>1.050.432,71</b>	<b>519.875,21</b>	<b>61.555.845,40</b>	<b>31,5</b>
<b>15.128.930,32</b>	<b>17.078.153,70</b>	<b>6.960.513,00</b>	<b>40.446.201,49</b>	<b>195.735.876,39</b>	<b>100,0</b>

## Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

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

### Fondsvermögen

Zum Stichtag 28. Februar 2014 erhöhte sich das Fondsvermögen von 154.337 TEUR um 41.399 TEUR auf 195.736 TEUR. Im Geschäftsjahr 2013/2014 flossen dem Sondervermögen insgesamt 36.199 TEUR zu. Bei einem Anteilumlauf von 1.787.275 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2014 ein Anteilwert in Höhe von 109,52 EUR.

### Immobilien

Seit der Auflage des Fonds am 20. April 2010 gingen insgesamt 26 Immobilien in den WERTGRUND WohnSelect D über. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens beträgt nunmehr 183.565 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 30 bis 38 dar.

### Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 52.682 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 435 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 11.732 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 40.515 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 52.682 TEUR bzw. 26,9 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der für die nächste Ausschüttung reservierten Mittel in Höhe von insgesamt 37.999 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 14.683 TEUR bzw. 7,5 % des Fondsvermögens.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 21.044 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.363 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 493 TEUR sowie Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 5.870 TEUR zusammen. Zum Stichtag bestehen **Zinsansprüche** gegenüber Banken in Höhe von 16 TEUR. Auf **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen 10.912 TEUR. Die Position **Andere** enthält außerdem Forderungen aus Objektkäufen in Höhe von 3.745 TEUR und Forderungen aus Verwaltungskosten in Höhe von 8 TEUR.

### Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen Verbindlichkeiten über einen Gesamtbetrag von 61.003 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus **Kredit** in Höhe von 54.847 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Düsseldorf/Köln/Bonn 28,7 %, Dresden 26,9 %, Ingolstadt/Ulm 25,9 %, Berlin 9,7 %, Münster 7,3 % sowie Leipzig 1,5 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 13 und 14.

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 5.355 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 5.166 TEUR, noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 182 TEUR sowie hinterlegte Kautionen im Objekt Berlin, „Scharfenberger Straße“ in Höhe von 4 TEUR, im Objekt Münster, „Königsberger Straße“ in Höhe von 2 TEUR und im Objekt Ingolstadt, „Ungernerstraße“ in Höhe von 1 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 802 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 267 TEUR, Verwaltungskosten von 463 TEUR sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 17 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 55 TEUR betreffen u. a. Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen, Rückstellungen für gutachterliche Nachbewertungen sowie Rückstellungen für die Depotbankvergütung.

### Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 552 TEUR und enthalten u. a. Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (32 TEUR) sowie Rückstellungen aus Anschaffungskosten (501 TEUR).



„Eichbergplatz“, Ulm, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014 – Immobilienverzeichnis

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Kfz-Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr <sup>5</sup>	in TEUR	

	„Tulpenstraße“	„Scharfenberger Straße“
		
	Deutschland, 53347 Alfter, Tulpenstraße 20–24, Zur Belsmühle 14–30	Deutschland, 13505 Berlin, Scharfenberger Straße 30–40
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	Fassaden- und Balkonsanierung	energetische Sanierung
	–	–
	–	–
	–	–
	93,5	96,4
	6,4	1,9
	0,1	1,7
	07/2012	10/2010
	19.03.2012	05.08.2010
	1967 + 1974 / 1985 + 1991	1977 / 2011
	12.215,0	14.728,0
	–	–
	7.372,9	4.849,8
	84	31
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/ja
	99,3	97,7
	unbegrenzt	unbegrenzt
	44	63
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	1,6	0,8
	108,9	70,0
	647,4	440,0
	660,6	450,3

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 2014

3	„Uhlandstraße“	4	„Burgstraße“	5	„Borthener Straße“ (Dresden III)	6	„Dobritzer Straße“
							
	Deutschland, 10715 Berlin, Uhlandstraße 103, Berliner Straße 138, Wilhemsau 21, 22, 23		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		Deutschland, 01237 Dresden, Dobritzer Straße 41–71, Winterbergstraße 141–151

gemischt genutztes Grundstück		gemischt genutztes Grundstück		gemischt genutztes Grundstück		Mietwohngrundstück	
	keine		keine		Fassadensanierung		keine
	6,8		24,2		0,7		–
	19,9		1,8		2,0		–
	–		–		–		–
	58,5		60,3		97,1		95,9
	7,9		13,7		0,2		4,1
	6,9		–		–		–
	05/2012		02/2013		01/2011		03/2012
	30.11.2011		18.12.2012		09.12.2010		21.12.2011
	1972 / 2009		um 1989		1927 – 1934 / 1998 – 1999; 2011		1942 / 1995
	3.169,0		7.279,0		26.191,0		20.893,0
	1.453,5		3.431,4		528,1		–
	4.732,5		7.964,0		17.155,4		8.052,0
	81		211		6		53
	ja		ja		nein		nein
	nein/nein		nein/nein		ja/nein		ja/nein
	nein/nein		nein/nein		nein/nein		nein/nein
	94,6		91,0		99,0		99,9
	unbegrenzt		unbegrenzt		unbegrenzt		unbegrenzt
	43		55		38		38
	Privatperson/-en		Versicherungsgesellschaft		Geschlossener Immobilienfonds		Immobilien-Gesellschaft
	1,2		2,6		2,2		0,4
	107,0		154,7		209,6		92,0
	671,2		892,9		1.249,2		544,4
	681,0		956,1		1.268,7		552,7

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Kfz-Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr <sup>5</sup>	in TEUR	

	„Wilischstraße“ (Dresden II)	„Bergesweg“
7		
	Deutschland, 01279 Dresden, Wilischstraße 11–30, Nagelstraße 20–26	Deutschland 40489 Düsseldorf Bergesweg 3–21
	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
	keine	energetische Sanierung
	–	–
	–	–
	–	–
	97,8	93,7
	2,2	6,3
	–	–
	01/2011	08/2013
	28.10.2010	26.04.2013
	1963 – 1964 / 1998–2001	1966 + 1971/ 90er-Jahre
	20.009,0	16.732,0
	–	–
	15.069,6	4.751,0
	82	67
	nein	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	100,0	82,4
	unbegrenzt	unbegrenzt
	37	49
	Geschlossener Immobilienfonds	Immobilien-Gesellschaft
	1,9	0,0
	183,2	63,4
	1.086,7	420,2
	1.103,3	433,4

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 2014



gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
keine	Fassaden- und Strangsanierung	keine	Fassaden- und Strangsanierung
19,6	–	57,2	–
–	–	33,0	–
–	–	–	–
72,0	94,7	–	94,8
5,8	5,3	9,8	4,3
2,6	–	–	0,9
11/2010	08/2012	08/2012	08/2012
16.08.2010	30.05.2012	30.05.2012	30.05.2012
1967/ 1999 – 2000	1953; 1954	1992	1969; 1970
2.396,0	11.562,0	2.228,0	5.102,0
695,0	–	2.154,7	–
2.633,7	4.808,0	–	3.197,2
40	30	42	19
ja	nein	ja	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
95,4	97,1	92,1	95,4
unbegrenzt	unbegrenzt	3,3	unbegrenzt
46	40	48	51
Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
3,0	0,0	0,0	0,0
59,0	46,7	42,8	30,3
362,0	281,1	252,3	209,1
374,2	286,9	260,1	213,4

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Kfz-Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr <sup>5</sup>	in TEUR	

	„Ettinger Straße“	„Herschelstraße“
13		14 
	Deutschland, 85057 Ingolstadt, Ettinger Straße 29–43, 53, Ungernerstraße 1–3, 24–30, Leharstr. 1–5, 2–8, Lortzingstr. 2–10	Deutschland, 85057 Ingolstadt, Herschelstraße 4–18, 17–23
	gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück
	energetische Sanierung	energetische Sanierung
	–	–
	0,2	–
	–	–
	98,7	98,1
	1,1	1,9
	–	–
	06/2011	06/2011
	30.03.2011	30.03.2011
	ca. 1956–1958 / 1985–2010; 2013	ca. 1965 / 1985–2003; 2013–2014
	24.814,0	11.787,0
	31,9	–
	15.926,8	6.991,5
	50	44
	teilweise	nein
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	99,6	99,9
	unbegrenzt	unbegrenzt
	37	38
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	2,6	0,9
	212,5	91,0
	1.367,3	563,5
	1.388,1	569,2

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 2014



„Leharstraße 1a, 1b“

„Leharstraße 8a, 8b“

„Ungernerstraße“

„Gottesweg“

Deutschland,  
85057 Ingolstadt,  
Leharstraße 1a, 1b

Deutschland,  
85057 Ingolstadt,  
Leharstraße 8a, 8b

Deutschland,  
85057 Ingolstadt,  
Ungernerstraße 2–8

Deutschland,  
50939 Köln  
Gottesweg 108–110,  
Aegidienberger Straße 23–27,  
Erpeler Straße 36

Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Fassadensanierung	Fassadensanierung	energetische Sanierung	Fassaden- und Strangsanierung
–	–	–	–
–	–	–	16,7
–	–	–	–
83,4	98,4	92,4	80,9
16,6	0,4	7,6	2,4
–	1,2	–	–
06/2011	06/2011	06/2011	08/2012
30.03.2011	30.03.2011	30.03.2011	30.05.2012
ca. 1992 / 1999; 2013	ca. 1992 / 1999; 2013	ca. 1958 / 1985 – 1999; 2013 – 2014	um 1954
3.690,0	1.532,0	4.114,0	2.710,0
–	–	–	649,8
1.890,2	1.236,5	1.717,1	3.533,1
69	5	36	18
nein	nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/ja	nein/ja	nein/nein	nein/nein
99,7	99,5	100,0	99,6
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
58	58	38	49
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,0	0,0	0,8	0,0
22,7	13,1	24,1	55,5
134,6	78,2	151,0	362,0
135,9	79,0	152,5	365,1

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Kfz-Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr <sup>5</sup>	in TEUR	

„Hummelsbergstraße“		„Christianstraße“	
			
19		20	
Deutschland 50939 Köln Düsternichstraße 2–16, Hummelsbergstraße 1–11, Rennebergstraße 2–10		Deutschland, 04105 Leipzig, Christianstraße 8–16, Am Mückenschlösschen 1–11	
Mietwohngrundstück		Mietwohngrundstück	
Fassaden- und Strangsanierung		keine	
–		–	
–		–	
97,0		97,4	
3,0		2,6	
–		–	
08/2012		01/2012	
30.05.2012		03.11.2011	
1957; 1959 / 1996		ca. 1939 – 1944 / ca. 1994 + 1998	
13.892,0		5.200,0	
–		–	
8.693,6		4.133,0	
47		15	
nein		nein	
nein/nein		nein/nein	
nein/nein		nein/nein	
98,2		93,5	
unbegrenzt		unbegrenzt	
49		38	
Immobilien-Gesellschaft		Immobilien-Gesellschaft	
1,9		0,2	
123,2		42,3	
799,0		266,7	
807,0		270,8	

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

1 Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)  
 2 Stichtagbezogen  
 3 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / inkl. Betriebskosten)  
 4 Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.  
 5 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 2014



gemischt genutztes Grundstück		gemischt genutztes Grundstück		Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
keine		keine		energetische Sanierung	energetische Sanierung
15,8		11,0		–	1,0
8,1		14,5		–	2,6
–		–		–	–
74,6		74,5		96,9	90,9
1,5		–		3,1	3,6
–		–		–	1,9
09/2010		09/2010		11/2010	11/2010
08./18.06.2010		26.05.2010		06.09.2010	06.09.2010
1903 / 2005		ca. 1900 / 1997, 1998		1964 / 2012	1964 / 2012
680,0		720,0		20.545,0	14.073,0
250,7		285,6		–	372,0
931,3		1.304,5		9.932,0	8.874,0
6		–		52	51
ja		nein		nein	ja
ja/nein		ja/nein		nein/nein	nein/nein
nein/nein		ja/nein		nein/nein	nein/nein
100,0		100,0		98,1	96,4
unbegrenzt		unbegrenzt		unbegrenzt	unbegrenzt
47		47		41	41
Immobilien-Gesellschaft		Privatperson/-en		Privatperson/-en	Privatperson/-en
0,0		0,0		1,1	2,3
13,0		17,3		111,4	107,1
76,7		100,7		692,3	638,4
77,8		103,4		699,3	671,3

Stand 28. Februar 2014

Informationen zur Immobilie		
Laufende Nummer		
Lage des Grundstücks		
<b>Immobilienverzeichnis</b>		
Art des Grundstücks		
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		
Art der Nutzung <sup>1</sup>	in %	Büro
		Handel/ Gastronomie
		Industrie
		Wohnen
		Kfz-Stellplätze
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		
Beurkundungstermin		
Baujahr/Umbaujahr		
Grundstücksgröße	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Gewerbe	in m <sup>2</sup>	
Nutzfläche Wohnen	in m <sup>2</sup>	
Ausstattungsmerkmale		
Kfz-Stellplätze/Garagen		
Personenaufzug/Lastenaufzug		
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		
Erhaltungssatzung/Förderung		
<b>Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte</b>		
Vermietungsquote <sup>2,3</sup>	in %	
Restlaufzeiten der Mietverträge <sup>4</sup>	in Jahren	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	
Verkäufer		
<b>Zusätzliche Vermietungsinformationen</b>		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	
Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.–28.02.2014)	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.–31.12.2014) <sup>5</sup>	in TEUR	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr <sup>5</sup>	in TEUR	

	„Hannoversche Straße“	„Eichbergplatz“
25		
	Deutschland 53844 Troisdorf Hannoversche Straße 19, 21, 23, 25a–c	Deutschland, 89075 Ulm, Eichbergplatz 1–9
	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
	keine	keine
	–	3,1
	–	0,5
	–	–
	84,6	89,7
	11,1	6,7
	4,3	–
	01/2013	02/2012
	31.10.2012	20.10./21.11.2011
	um 1995	1997
	5.727,0	4.946,0
	–	421,2
	6.149,0	4.792,9
	110	93
	ja	teilweise
	nein/nein	nein/nein
	nein/nein	nein/nein
	98,9	93,3
	unbegrenzt	unbegrenzt
	62	64
	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
	0,6	0,4
	87,3	76,0
	527,4	469,1
	541,2	478,3

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.



„Stieglitzstraße“, Leipzig, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014 – Anschaffungskosten

### Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis		Anschaffungs- nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern <sup>1</sup>		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen <sup>2</sup>		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	
<b>Direkt gehaltene Immobilien</b>									
Alfter „Tulpenstraße“	7.250	732	10,1	468	6,5	264	3,6	7.982	
Berlin „Scharfenberger Straße“	3.900	583	14,9	213	5,5	370 <sup>3</sup>	9,5	4.483	
Berlin „Umlandstraße“	9.300	778	8,4	470	5,1	308	3,3	10.078	
Bonn-Bad Godesberg „Burgstraße“	14.500	1.491	10,3	939	6,5	552	3,8	15.991	
Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.210	7,6	681	4,3	529	3,3	17.060	
Dresden „Dobritzer Straße“	6.850	585	8,5	296	4,3	289	4,2	7.435	
Dresden „Wilischstraße“	13.670	1.018	7,4	578	4,2	440	3,2	14.688	
Düsseldorf „Bergesweg“	7.900	808	10,2	500	6,3	308	3,9	8.708	
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.430	525	9,7	240	4,4	286	5,3	5.955	
Frechen „An der Mergelskaul“	3.261	302	9,3	212	6,5	90	2,8	3.563	
Frechen „Hauptstraße“	3.417	307	9,0	215	6,3	92	2,7	3.724	
Frechen „Kapfenberger Straße“	2.575	240	9,3	167	6,5	73	2,8	2.815	
Ingolstadt „Ettinger Straße“	11.152	1.155	10,4	851	7,6	303	2,7	12.307	
Ingolstadt „Herschelstraße“	5.333	443	8,3	297	5,6	146	2,7	5.776	
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.842	188	10,2	137	7,4	51	2,8	2.030	
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.115	82	7,3	50	4,5	32	2,8	1.197	
Ingolstadt „Ungernerstraße“	1.358	104	7,6	66	4,8	38	2,8	1.462	
Köln „Gottesweg“	5.311	484	9,1	343	6,5	141	2,7	5.795	
Köln „Hummelsbergstraße“	11.836	1.090	9,2	769	6,5	321	2,7	12.926	
Leipzig „Christianstraße“	3.155	266	8,4	141	4,5	125	4,0	3.421	
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940	88	9,4	43	4,6	45	4,8	1.028	
Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200	132	11,0	55	4,6	77	6,4	1.332	
Münster „Breslauer Straße“	5.297	482	9,1	221	4,2	261	4,9	5.779	
Münster „Königsberger Straße“	4.428	402	9,1	184	4,2	218	4,9	4.830	
Troisdorf „Hannoversche Straße“	7.400	648	8,8	444	6,0	204	2,8	8.048	
Ulm „Eichbergplatz“	6.550	797	12,2	499	7,6	298	4,5	7.347	
<b>Direkt gesamt</b>	<b>160.820</b>	<b>14.940</b>		<b>9.080</b>		<b>5.860</b>		<b>175.760</b>	

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

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

3 Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

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

Stand 28. Februar 2014

<b>Gutachterlicher Verkehrswert</b>	<b>im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten</b>	<b>voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum</b>	<b>Verkehrswert <sup>4</sup></b>
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
7.580	73	610	8,4	7.580
6.760	59	386	6,7	6.760
9.920	77	631	8,3	9.920
14.780	149	1.329	9,0	14.780
16.740	110	751	6,9	16.740
7.020	58	464	8,1	7.020
14.160	100	682	6,9	14.160
7.920	47	761	9,5	7.920
5.590	52	349	6,8	5.590
3.460	30	258	8,5	3.460
3.550	31	254	8,5	3.550
2.670	24	202	8,5	2.670
16.420	68	490	7,3	16.420
6.180	35	252	7,3	6.180
1.920	11	83	7,3	1.920
1.120	8	55	7,3	1.120
1.400	9	66	7,3	1.400
5.510	48	408	8,5	5.510
12.000	109	918	8,5	12.000
4.150	27	208	7,9	4.150
1.090	9	57	6,6	1.090
1.425	13	86	6,6	1.425
8.860	48	318	6,8	8.860
8.340	40	265	6,8	8.340
7.880	66	580	8,9	7.880
7.120	56	449	8,0	7.120
<b>183.565</b>	<b>1.357</b>	<b>10.912</b>		<b>183.565</b>

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014 – 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 52.682 TEUR (27,0 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 12.167 TEUR (derzeit zinslos), das entspricht 23,1 % der Bankguthaben, bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH, München, verwaltet.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München, 31.542 TEUR zu 0,3 %, auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg, 5.037 TEUR zu 0,2 %, auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing, 2.961 TEUR zu 0,3 % und auf die Bank J. Safra Sarasin (Deutschland) AG, München, 955 TEUR zu 0,15 %. Weiterhin werden bei der Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich, 20 TEUR unverzinst gehalten.



„Bergesweg“, Düsseldorf, Deutschland

## Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2014 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	in EUR	in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		<b>6.362.781,89</b>	<b>3,3</b>
davon Betriebskostenvorlagen	5.869.980,77		
davon Mietforderungen	492.801,12		
2. Zinsansprüche		<b>16.251,56</b>	<b>0,0</b>
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		<b>10.912.237,66</b>	<b>5,6</b>
4. Andere		<b>3.753.149,07</b>	<b>1,9</b>
<b>Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände</b>		<b>21.044.420,18</b>	<b>10,8</b>
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		<b>54.847.147,77</b>	<b>28,0</b>
2. Grundstücksbewirtschaftung		<b>5.354.509,55</b>	<b>2,8</b>
3. anderen Gründen		<b>801.807,47</b>	<b>0,4</b>
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b>		<b>61.003.464,79</b>	<b>31,2</b>
<b>III. Rückstellungen</b>		<b>552.380,61</b>	<b>0,3</b>
Fondsvermögen (EUR)		<b>195.735.876,39</b>	
Anteilwert (EUR)		<b>109,52</b>	
Umlaufende Anteile (Stück)		<b>1.787.275</b>	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

**Bankguthaben** werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.  
**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2013 bis 28. Februar 2014

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		125.239,91	
2. Sonstige Erträge		72.305,89	
3. Erträge aus Immobilien		12.375.577,68	
<b>Summe der Erträge</b>			12.573.123,48
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		3.936.433,16	
a) davon Betriebskosten	189.636,47		
b) davon Instandhaltungskosten	2.372.440,95		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	706.838,35		
d) davon Sonstige Kosten	667.517,39		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.803.202,21	
3. Verwaltungsvergütung		2.592.135,21	
4. Depotbankvergütung		46.785,91	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		64.267,24	
6. Sonstige Aufwendungen		259.024,18	
davon Sachverständigenkosten	227.234,81		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			8.701.847,91
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			3.871.275,57
Ertrags-Aufwands-Ausgleich			667.096,45
<b>IV. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			4.538.372,02
Gesamtkostenquote			1,66 %
Transaktionsabhängige Vergütung			0,06 %



„Hauptstraße“, Frechen, Deutschland

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2013 bis 28. Februar 2014

### Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 72 TEUR resultieren aus Modernisierungszuschlägen gegenüber Mietern in Höhe von 47 TEUR sowie aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 25 TEUR.

### Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 259 TEUR handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die Sachverständigen in Höhe von 227 TEUR und zum anderen um Beratungskosten in Höhe von 32 TEUR.

### Gesamtkostenquote

Die **Gesamtkostenquote** in Höhe von 1,66 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 11 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

### Erfolgsabhängige Vergütung

Dem Sondervermögen wurden keine **erfolgsabhängigen Vergütungen** belastet.

### Transaktionsabhängige Vergütung

Die **Transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankaufsgebühren gemäß § 11 Abs. 3 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar und beträgt zum Stichtag 0,06 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

### Angaben zu den Kosten gemäß § 41 Abs. 4, 5 und 6 InvG

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

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

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

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

## Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2014

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
<b>I. Berechnung der Ausschüttung</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	1.536.030,52	0,86
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	4.538.372,02	2,54
<b>II. Einbehalt</b>		
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	-4.538,37	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	-261.220,42	-0,15
<b>III. Gesamtausschüttung <sup>1</sup></b>		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	5.808.643,75	3,25
<b>Gesamtausschüttung</b> auf 1.787.275 ausgegebene Anteile	<b>5.808.643,75</b>	<b>3,25</b>

<sup>1</sup> Der Abzug von Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 Abs. 3, 3a und 3c InvStG über die depotführende Stelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichteten.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach § 5 InvStG ermittelt.

### Angaben nach § 78 Abs. 2 InvG

Für das Geschäftsjahr 2013/2014 sind aus dem laufenden Ergebnis 5 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 78 Abs. 2 InvG nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

### Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 beträgt bei 1.787.275 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 28. Februar 2014 und einer Ausschüttung von 3,25 EUR je Anteil insgesamt 5.809 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 11. Juni 2014.

### Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2014/2015 werden Erträge in Höhe von 261 TEUR vorgetragen.

München, im April 2014

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH



Dominik Brambring



Sebastiano Ferrante



Martin Matern

## Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

### An die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D für das Geschäftsjahr vom 1. März 2013 bis 28. Februar 2014 zu prüfen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichtes nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

### 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 § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprü-

fung 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 Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

München, den 11. April 2014

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Arno Kempf  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina  
Wirtschaftsprüfer

## Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von 3,25 EUR je Anteil erfolgt am 11. Juni 2014.

### Ausschüttung<sup>1</sup>

Die ausgeschütteten Erträge 2013/2014 werden steuerlich wie folgt behandelt:

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	3,2500	3,2500
davon steuerfrei <sup>2</sup>	0,7918	0,7918
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge <sup>3</sup>	1,3058	1,3058
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge <sup>4</sup>	1,3058	1,3058
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,3444	0,3444

Wir weisen darauf hin, dass bei den Anlegern neben den oben aufgeführten „steuerpflichtigen ausgeschütteten Erträgen“ in Höhe von 1,3058 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen auch bestimmte vom Fonds einbehaltene Erträge steuerpflichtig sind. Diese betragen 0,1338 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen, sodass sich insgesamt steuerpflichtige Erträge in Höhe von 1,4396 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)	1,4396	EUR
KESt. (25 % auf „Steuerpflichtig (gesamt)“)	./.	0,3599 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt.)	./.	0,0198 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./.	0,3797 EUR
damit Gutschrift auf Konto	2,8703	EUR

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

<sup>2</sup> 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. Nach investimentrechtlichen Vorschriften ermittelt, beläuft sich der Betrag auf 0,9189 EUR je Anteil.

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

<sup>4</sup> 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 der Neuregelung des Investmentaufsichtsrechtes 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 gemäß § 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 n. F., 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 zusammen veranlagten Ehegatten).

Die Steuer wird regelmäßig von der Kapitalanlagegesellschaft 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 zugrunde gelegt, wenn er niedriger als 25 % ist 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 n. F.).

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 n. F.). 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 Streubesitzdi-

videnden 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 steuerpflichtigen Erträge an der Quelle final besteuert 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 Altgeschäften (vor dem 1. Januar 2009 angeschaffte Wertpapiere bzw. eingegangene Termingeschäfte) und aus Grundstücksveräußerungen außerhalb der zehnjährigen 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 Freistellungsauftrages 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 Fondsanteilen 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 Veräußerungsgewinnes 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 als 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 der Rückgabe realisierte Zwischengewinn unterliegt als positiver Kapitalertrag der Abgeltungsteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der beim 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 Freistellungs-

auftrages oder bei der 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 Kapitalanlagegesellschaft 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 Kapitalanlagegesellschaft 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 nicht abzugsfähige 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 Anteilhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

**Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG  
für das am 28. Februar 2014 endende Geschäftsjahr für den WERTGRUND WohnSelect D  
(ISIN: DE 000 A1CUAY 0) Ausschüttung/Teilthesaurierung**

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger	Kapitalgesellschaft	Kapitalgesellschaft
	(§ 3 Nr. 40 EStG)	(§ 3 Nr. 40 EStG)	(§ 8b KStG)	(§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
	Je Anteil in EUR			
<b>Barausschüttung</b>	3,2500	3,2500	3,2500	3,2500
<b>a) Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung</b>	3,2500	3,2500	3,2500	3,2500
<b>aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre</b>	0,7918	0,7918	0,7918	0,7918
<b>bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>b) Ausschüttete Erträge</b>	1,3058	1,3058	1,3058	1,3058
<b>b) Ausschüttungsgleiche Erträge<sup>1</sup></b>	0,1338	0,1338	0,1338	0,1338
<b>c) in den ausgeschütteten Erträgen enthaltene</b>				
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 berechnen	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
mm) Erträge im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 des KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
nn) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
oo) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1 Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 11.06.2014 als zugeflossen.

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger	Kapitalgesellschaft	Kapitalgesellschaft
		(§ 3 Nr. 40 EStG)	(§ 8b KStG)	(§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
<b>c)</b>	<b>in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene</b>			
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
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
cc)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	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
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
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	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
hh)	in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	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
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
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 berechnen	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
mm)	Erträge im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 des KStG	0,0000	0,0000	0,0000
nn)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
oo)	in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20.03.2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
<b>d)</b>	<b>zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung</b>			
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	1,3058	1,3058	1,3058
dd)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
<b>d)</b>	<b>zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungsgleichen Erträge</b>			
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	0,1338	0,1338	0,1338
dd)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 4 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	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
<b>e) Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)</b>				
<b>f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und</b>				
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
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	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	0,0000
gg) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und</b>				
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

	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
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
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	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	0,0000
gg) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte im Sinne des § 21 Abs. 22 Satz 4 InvStG entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in der am 20. März 2013 geltenden Fassung in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>g) Betrag der in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG</b>	1,3038	1,3038	1,3038	1,3038
<b>g) Betrag der in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG</b>	0,0013	0,0013	0,0013	0,0013
<b>h) die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
den Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 nicht abziehbaren Werbungskosten	0,1325	0,1325	0,1325	0,1325

**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 2013 bis 28. Februar 2014**

An die TMW 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 die steuerlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleichsverfahren eingegangen.

München, den 2. April 2014

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Schulz                      Claudia Keller  
(Rechtsanwalt/Steuerberater)    (Steuerberaterin)

## Gremien

### Kapitalanlagegesellschaft

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

Handelsregister München  
HRB 149356  
Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 31. Dezember 2013: 25 TEUR  
Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2013: 3.069 TEUR

### Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

### Geschäftsführung

Dominik Brambring (seit 12. August 2013)  
Sebastiano Ferrante  
Martin Matern

### Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

**Georg von Werz**  
Vorsitzender (bis 29. Mai 2013)

**Gerhard Wittl**  
Stellvertretender Vorsitzender (bis 28. Mai 2013)  
Vorsitzender (seit 29. Mai 2013)  
Mitglied des Vorstands der  
Pramerica Real Estate International AG

### **Dr. Marc Oliver Wenk**

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

### **Volker Krenzler**

als unabhängiges Mitglied (bis 28. Juni 2013)

### **Maxie Liese**

Director Business Development  
Pramerica Real Estate International AG (seit 28. Juni 2013)

### Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital  
zum 31. Dezember 2013: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2013: 157.124 TEUR

### Abschlussprüfer

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

### Immobilienverwaltung

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximilianstraße 21a  
D-82319 Starnberg

### **Sachverständigenausschuss bis 31. März 2013**

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

**Jörg Ackermann**, Hagen

Immobilienutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

Grundstücken und Immobilien

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

Chartered Surveyor (MRICS)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

### **Ersatzmitglieder**

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

Immobilienutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

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

**Martin Töllner**, Hannover

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

### **Sachverständigenausschuss ab 1. April 2013**

#### **Sachverständigenausschuss III/1**

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

Chartered Surveyor (MRICS)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Immobilienutachter CIS HypZert (F)

Chartered Surveyor (FRICS)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Immobilienutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

#### **Sachverständigenausschuss III/2**

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

**Jörg Ackermann**, Hagen

Immobilienutachter CIS HypZert (F)

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

Grundstücken und Immobilien

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

**Tobias Johannes Neuparth**, Bonn

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

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

**Martin Töllner**, Hannover

Öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von

bebauten und unbebauten Grundstücken

### **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

## Immobilienzugänge des Geschäftsjahres 2013/2014

### Düsseldorf, „Bergesweg“

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



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

Es ist geplant, bei einem Teil der Häuser neuen Wohnraum in Form von Dachgeschosswohnungen zu schaffen. Darüber hinaus finden Gespräche mit der Stadt Düsseldorf statt, um weiteres Baurecht auf den Grundstücken zu sichern.

### Düsseldorf, „Bergesweg“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. April 2013
Übergang von Nutzen und Lasten	1. August 2013
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 0,81 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	63
Wohnfläche	4.751,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	67
Baujahr	1966 + 1971
Gutachterlicher Verkehrswert	7,92 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2014

<sup>1</sup> Enthält abweichend zu den Anschaffungskosten zusätzlich mögliche Finanzierungskosten bei Ankauf des Objektes.

## Immobilienbestand

### Alfter, „Tulpenstraße“

Die 1967 bzw. 1974 errichtete Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Alfter-Oedekoven, ca. 4 km vom Stadtzentrum Bonn entfernt. Das direkte Umfeld ist durch kleinere Mehrfamilienhäuser und im weiteren Radius durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Die Anlage besteht aus sechs Gebäuden mit Satteldächern, bestehend aus jeweils zwei und drei Regelgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Die Anlage verfügt insgesamt über 110 Wohneinheiten mit 84 Garagenstellplätzen. Sämtliche Wohnungen sind aufgrund ihrer flächeneffizienten Grundrisse sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>.

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



In 2014 werden am Objekt im Bereich der Fassade, der Balkone sowie der Strangleitungen umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

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

### Alfter, „Tulpenstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	19. März 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	5. Juli 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,25 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 0,74 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	110
Wohnfläche	7.372,9 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	84
Baujahr	1967 / 1974
Gutachterlicher Verkehrswert	7,58 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2013

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

### Berlin, „Scharfenberger Straße“

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

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

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



### Steganlage Berlin, „Scharfenberger Straße“

Zur weiteren Verbesserung der Vermietbarkeit und späteren Vermarktbarkeit der Immobilie wurde die direkt an das Grundstück des Fondsobjektes Scharfenberger Straße angrenzende Steganlage mit 13 Bootsliegeplätzen erworben. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde am 14. März 2011 erteilt. Die Bootsliegeplätze wurden zwischenzeitlich durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen in einen vermietbaren Zustand gebracht und befinden sich aktuell in der Vermarktung.

### 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	3,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 0,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	62
Wohnfläche	4.849,8 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	6,76 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2014

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

### Berlin, „Uhlandstraße“

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

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

Die Anlage wurde bereits umfassend saniert und bei ca. zwei Drittel der Wohneinheiten wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Dennoch besteht in Teilbereichen weiterer Sanierungsbedarf, so muss z. B. die Fassade mittelfristig durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems energetisch saniert werden. Das Objekt wurde ehemals als



öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet (die Bindung ist 2008 ausgelaufen) und befindet sich noch heute in einem guten Zustand.

### Berlin, „Uhlandstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Mai 2012
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,3 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	0,87 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	82
Wohnfläche	4.732,5 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	1.453,5 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	81
Baujahr	1972
Gutachterlicher Verkehrswert	9,92 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2014

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

### Bonn-Bad Godesberg, „Burgstraße“

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

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



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

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

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	18. Dezember 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2013
Verkäufer	Versicherungsgesellschaft
Kaufpreis	14,5 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1,51 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	101
Wohnfläche	7.964,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	28
Nutzfläche gewerblich	3.431,4 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	211
Baujahr	um 1989
Gutachterlicher Verkehrswert	14,78 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2014

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

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

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



### 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
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 1,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	288
Wohnfläche	17.155,4 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	7
Nutzfläche gewerblich	528,1 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	16,74 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2013

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

### Dresden, „Dobritzer Straße“

Die 1942 erbaute Wohnanlage besteht aus sechs jeweils dreigeschossigen (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und Dachgeschoss) sowie zwei jeweils viergeschossigen (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss und Dachgeschoss) Gebäuden mit insgesamt 22 Aufgängen und 138 Wohneinheiten sowie 53 Garagen bzw. 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 alle Bäder erneuert sowie die Dachge-

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

### Dresden, „Dobritzer Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. März 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,85 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	0,66 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	138
Wohnfläche	8.052,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	53
Baujahr	1942
Gutachterlicher Verkehrswert	7,02 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2014

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

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

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten. Die Häuser wurden zwischen 1963 und 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind noch ca. 34 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, Fliesen Spiegel 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/m<sup>2</sup> 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
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 1,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	240
Wohnfläche	15.069,6 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	82
Baujahr	1963 bis 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	14,16 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2014

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

**Düsseldorf, „Füllenbachstraße“**

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer guten Wohnlage im Stadtteil Golzheim und wurde von privaten Verkäufern erworben. Das Objekt wurde 1967 erbaut und seit 1999 sukzessive saniert. Vor dem Übergang von Nutzen und Lasten wurde die komplette Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt und ausgetauscht. Das Objekt verfügt über Balkone und Aufzüge. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 91 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt vollständig vermietet. Nach Auszug eines Gewerbemieters wurden die Gewerbeflächen im Jahr 2011 in drei Wohnungen umgewandelt und zwischenzeitlich komplett vermietet. Eine weitere ca. 116 m<sup>2</sup> große Gewerbeinheit im Erdgeschoss befindet sich aktuell im Umbau zu einer Wohnung und wird in Kürze der Vermietung zugeführt.



**Düsseldorf, „Füllenbachstraße“ im Überblick**

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 0,53 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	29
Wohnfläche	2.633,7 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	6
Nutzfläche gewerblich	695,0 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	40
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	5,59 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2014

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

## Frechen-Portfolio

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

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

Die Mehrfamilienhäuser in der Kapfenberger Straße wurden bisher nur teilweise saniert. Hier besteht weiterer Sanierungsbedarf. In 2014 werden an den Objekten in der Kapfenberger Straße sowie in der Wohnanlage „An der Mergelskaul“ im



Bereich der Fassade, der Balkone, der Strangleitungen, der Dächer und der Treppenhäuser umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Außerdem werden zwei Heizzentralen ausgetauscht und die Außenanlagen aufgewertet.

Für das Objekt „Kapfenberger Straße“ bestanden öffentliche Fördermittel. Die Förderung bzw. Nachbindungsfrist und somit die Mietbindung ist jedoch zum 31. Dezember 2012 abgelaufen, da die Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wurden.

### Frechen-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	9,25 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	0,86 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	133
Wohnfläche	8.005,2 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	12
Nutzfläche gewerblich	2.154,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	91
Baujahr	Um 1954 / um 1970 / 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	9,68 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2014

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

### Ingolstadt-Portfolio

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

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

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

In 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 saniert. Der erste und der dritte Bauabschnitt sind bereits abgenommen. Der



zweite Bauabschnitt soll ebenfalls noch in diesem Jahr fertiggestellt sein. Hier werden sukzessive die Dachgeschosse ausgebaut, um neuen Wohnraum zu schaffen. Zum Abschluss der umfangreichen Maßnahmen werden die Außenanlagen des gesamten Portfolios neu gestaltet. U. a. werden die beiden bestehenden Spielplätze komplett erneuert.

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

### Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. März 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2011
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	20,80 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 1,97 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	484
Wohnfläche	Ca. 27.762,1 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Nutzfläche gewerblich	31,9 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	204
Baujahr	Um 1958, um 1965, um 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	27,04 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2014

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

### Köln-Portfolio

Der Bestand in Köln liegt im Stadtteil Sülz in der Nähe der Universität und verteilt sich auf zwei eigenständige Objekte, eine Wohnanlage sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Das um 1954 errichtete Wohn- und Geschäftshaus sowie die um 1957 erbaute Wohnanlage bestehen aus insgesamt fünf Gebäuden. Die Wohnanlage wurde als dreigeschossige Zeilenbauten mit Satteldächern in massiver Bauweise mit Ziegelfassade errichtet. Sie besteht aus vier Gebäuden und umfasst insgesamt 122 Wohneinheiten. Teilweise wurden die Dachgeschosse bereits ausgebaut. Auf dem Grundstück befinden sich zudem 47 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 m<sup>2</sup>.

In 2014 werden an allen Objekten des Portfolios weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassen Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone, der Strangleitungen und der Dächer. Es ist darüber hinaus gegebenenfalls geplant, die nicht ausgebauten Dachgeschosse zu Wohnraum auszubauen.



Bereits im Vorfeld dieser Sanierungsmaßnahmen wurden im letzten Sommer 13 Kfz-Stellplätze vor den Häusern der „Düsternichstraße“ neu aufbereitet und markiert. Diese konnten bereits allesamt vermietet werden.

### Köln-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. Mai 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	15. August 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	17,15 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	1,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	171
Wohnfläche	12.226,7 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	8
Nutzfläche gewerblich	649,8 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	65
Baujahr	Um 1954 / 1957, 1959
Gutachterlicher Verkehrswert	17,51 Mio. EUR, Stichtag 11. Februar 2014

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

### Leipzig, „Christianstraße“

Die Wohnanlage befindet sich im Leipziger Ortsteil Zentrum-Nordwest, dem sogenannten Waldstraßenviertel. Es gilt als eines der größten geschlossen erhaltenen Gründerzeitviertel in Europa, 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. 1997 saniert. Im Zuge der Sanierung wurden die Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, eine Wärmedämmfassade wurde aufgebracht und die Fenster wurden ausgetauscht sowie neue Gaszentralheizungen installiert.



### Leipzig, „Christianstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	3. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	10. Januar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,16 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 0,29 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	80
Wohnfläche	4.133,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	15
Baujahr	Ca. 1939 bis 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	4,15 Mio. EUR; Stichtag 11. Januar 2014

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

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

Das 1903 erbaute Haus liegt im Stadtbezirk Mitte (Zentrum Süd-Ost) von Leipzig in unmittelbarer Nähe des Bayerischen Bahnhofs, 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 Balkone angebracht und ein Aufzug eingebaut. Das Dachgeschoss wurde zu zwei Maisonette-Wohnungen ausgebaut. Alle Wohneinheiten wurden im mittleren bis gehobenen Standard ausgebaut.

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



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

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010 / 18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 0,09 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	8
Wohnfläche	931,3 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	250,7 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,09 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2014

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

### Leipzig, „Stieglitzstraße“

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

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

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



### Leipzig, „Stieglitzstraße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 0,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.304,5 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	285,6 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,43 Mio. EUR, Stichtag 11. Januar 2014

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

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

Die 1964 erstellte Wohnanlage, umfasst 239 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern und drei achtgeschossigen Punkthäusern<sup>1</sup>. Die Objekte wurden ursprünglich im geförderten Wohnungsbau (Bundesbediensteten-Wohnungen) erstellt, die Bindung ist Ende 2008 ausgelaufen.

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



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

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

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	6. September 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,73 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>2</sup>	Ca. 0,88 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	239
Wohnfläche	18.806 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	372 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	103
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	17,20 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2013

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

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

### Troisdorf, „Hannoversche Straße“

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

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

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



### Troisdorf, „Hannoversche Straße“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	31. Oktober 2012
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2013
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	7,40 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 0,56 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	90
Wohnfläche	6.149,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Kfz-Stellplätze	110
Baujahr	Ca. 1995
Gutachterlicher Verkehrswert	7,88 Mio. EUR, Stichtag 11. Dezember 2013

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

### Ulm, „Eichbergplatz“

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

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



### Ulm, „Eichbergplatz“ im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	20. Oktober 2011 / 21. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,55 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	Ca. 0,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	74
Wohnfläche	4.792,9 m <sup>2</sup>
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	421,2 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	93
Baujahr	Ca. 1997
Gutachterlicher Verkehrswert	7,12 Mio. EUR; Stichtag 11. Dezember 2013

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



### Wichtiger Hinweis

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

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertrags Erwartung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des 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.

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

### Impressum

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

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

Reference Number:  
KMIH-9HTKF2

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