

WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht zum 28. Februar 2011

TMW Pramerica Property Investment GmbH



Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 28. Februar 2011 bzw. Rumpfgeschäftsjahr 20. April 2010 bis 28. Februar 2011	
Fondsvermögen		
Fondsvermögen netto	55.885	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	76.885	TEUR
Nettomittelzufluss (inklusive Ertrags-/Aufwandsausgleich)	55.464	TEUR
Investitionsquote ¹	137,6	%
Finanzierungsquote ²	41,4	%
Immobilienvermögen³		
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	50.715	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	8	
Veränderungen im Immobilienportfolio		
Ankäufe von Objekten	8	
Verkäufe von Objekten	–	
Vermietungsquote ⁴	90,8	%
Liquidität		
Bruttoliquidität	22.291	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	9.202	TEUR
Freie Liquidität ⁶	13.089	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	23,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸		
seit Auflage am 20. April 2010	0,8	%
für ein Jahr ⁹	0,8	%
Anteile		
Umlaufende Anteile	554.542	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	100,78	EUR
Ausgabepreis	105,82	EUR
Ausschüttung		
Ausschüttungsstichtag	8. Juni 2011	
Ausschüttung je Anteil	1,00	EUR
Sonstiges		
Total Expense Ratio (TER) ¹⁰	1,05	%

Auflage des Fonds: 20. April 2010
ISIN: DE 000 A1CUAY 0

WKN: A1CUAY
Internet: www.wohnselect.de

- 1) Fondsvermögen brutto bezogen auf Fondsvermögen netto
- 2) Summe mittel- und langfristiger Kredite (Laufzeit > ein Jahr) bezogen auf Immobilienvermögen gesamt
- 3) Für im Berichtsjahr direkt bzw. indirekt über Immobilien-Gesellschaften erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.
- 4) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagsbezogen
- 5) Gebundene Mittel: für die nächste Ausschüttung vorgesehene Mittel, für Ankäufe und Bauvorhaben reservierte Mittel, Bewirtschaftungskosten, Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, Verbindlichkeiten aus anderen Gründen und kurzfristige Rückstellungen
- 6) Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel
- 7) Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

- 8) Nach Berechnungsmethode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis) / Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
- 9) Angabe zum 28.2.2011 für den Zeitraum vom 20.4.2010 bis 28.2.2011
- 10) Die Total Expense Ratio (TER) zeigt als Gesamtkostenquote 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 § 12 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D.....	2
Bericht der Fondsverwaltung.....	4
Anlagestrategie.....	4
Der deutsche Wohnimmobilienmarkt.....	6
Portfoliostruktur.....	10
Anlegerstruktur.....	12
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe.....	13
Kreditmanagement.....	14
Renditen und Bewertung.....	15
Vermietung.....	18
Ausblick.....	20
Entwicklung des Fondsvermögens vom 20. April 2010 bis zum 28. Februar 2011.....	22
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens.....	23
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011.....	24
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung.....	26
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011 – Immobilienverzeichnis.....	28
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011 – Anschaffungskosten.....	32
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011 – Bestand der Liquidität.....	34
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen.....	35
Ertrags- und Aufwandsrechnung.....	36
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung.....	37
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2011.....	39
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers.....	40
Steuerliche Hinweise.....	41
Gremien.....	48
Immobilienzugänge.....	51

Bericht der Fondsverwaltung

Anlagestrategie

Grundsätzlich setzt sich die Rendite eines Offenen Immobilienfonds aus den laufenden Mieterträgen, der Wertentwicklung der Immobilien und den Erträgen aus Liquiditätsanlagen zusammen.

Als ausschüttungsorientierter Fonds steht beim WERTGRUND WohnSelect D die Optimierung der laufenden Mieterträge im Vordergrund. Ziel des WERTGRUND WohnSelect D ist es, eine nachhaltige, attraktive Rendite für seine Anleger zu erwirtschaften.

Der Investitionsfokus des WERTGRUND WohnSelect D liegt auf Bestands-Wohnimmobilien in Deutschland. Eine Investition in reine Bauträger- oder Entwicklungsobjekte soll zur Vermeidung von Bau-, Fertigstellungs- und Vermietungsrisiken nicht erfolgen.

Die Investitionskriterien im Detail sind:

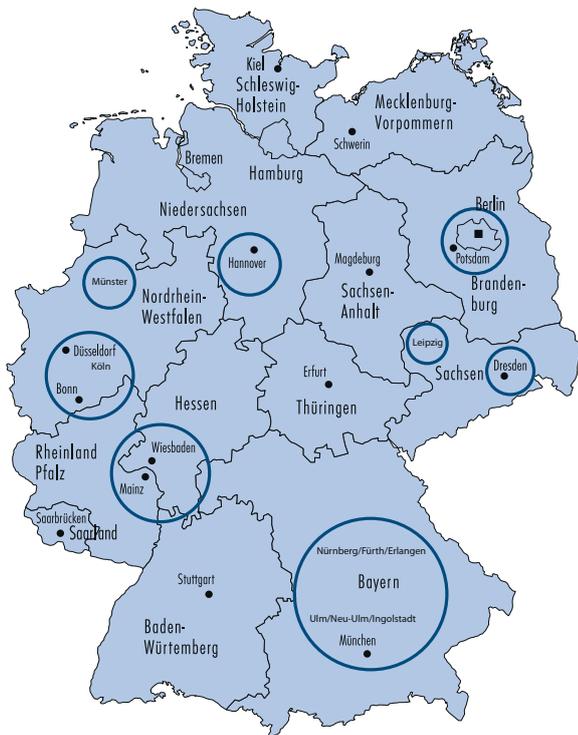
- Derzeit geplante ausschließliche Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien in Deutschland (Gewerbeflächenanteil bis maximal ca. 25%), keine reinen Entwicklungs- oder Bauträgerobjekte
- Gesamtinvestitionsvolumen bis zu ca. 300 Mio. EUR, dies entspricht ca. 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten
- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen
- Aufbau eines Bestands von möglichst 500 Wohneinheiten oder mehr je Standort, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- Erwerb von Einzelobjekten (ab ca. 1 Mio. EUR) und kleineren Paketen (ca. 10 bis 50 Mio. EUR), Ankaufsmultiplikatoren im Durchschnitt ca. zwölfmal bis ca. 13,5-fach der Sollmiete
- Fokus auf innerstädtische Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Leerstand bei Erwerb bis ca. 25% je Objekt
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende Mietsteigerungspotenziale vorhanden sind

- Bestandshaltung der Objekte grundsätzlich zehn bis 15 Jahre, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen kann jedoch opportunistisch auch nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.
- Ggf. selektiver Erwerb von Einzelobjekten mit Privatisierungspotenzial
- I. d. R. keine Objekte auf Erbbaurechtsbasis
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 50% der Immobilienwerte (angestrebt wird ein durchschnittlicher Fremdkapitaleinsatz von ca. 35% bis 40%). Ggf. Einsatz von Fördermitteln oder zinsvergünstigten Darlehen (z. B. KfW-Darlehen) bei Sanierungsobjekten bzw. Modernisierungen
- I. d. R. direkter Erwerb von Immobilien (Asset Deals). Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird jedoch nicht angestrebt.

Eine Risikoreduktion und -diversifikation wird gewährleistet durch:

- Investition in eine Vielzahl von Objekten und Mietverträgen
- Investition in Bestands-Wohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mind. ca. 75% zum Zeitpunkt des Ankaufs
- Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- Investition in sanierte oder teilsanierte Objekte und damit Vermeidung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken
- Detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- Allenfalls geringer Anteil verbundener gewerblich genutzter Flächen
- Professionelles Management der Immobilien aus einer Hand

Die Investitionspolitik ist auf nachhaltig stabile west- und ostdeutsche Standorte mit wachsender Bevölkerung und prognostizierter Zunahme der Nachfrage fokussiert.



Zielstandorte in Westdeutschland sind insbesondere:

- Düsseldorf¹, Köln¹, Bonn
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene¹ (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Hannover¹
- Münster¹

Als Investitionsstandorte in Ostdeutschland kommen insbesondere Städte mit hohem wirtschaftlichen Aufschwungspotenzial und wachsender Bevölkerung in Frage. In Ostdeutschland soll eine Fokussierung auf die folgenden drei Städte erfolgen:

- Berlin¹
- Dresden¹
- Leipzig¹

Da sich die bundesweit tätigen Investoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume konzentrieren, sollen Investments für den WERTGRUND WohnSelect D auch an ausgewählten kleineren Standorten mit positiven Rahmenbedingungen durchgeführt werden.

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

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

Auf der Basis der Ergebnisse des Researchs sollen die folgenden „Hidden Champion“-Standorte ebenfalls als Investitionsstandorte des Fonds geprüft werden:

- Ingolstadt
- Metropolregion Nürnberg¹, Erlangen
- Ulm/Neu-Ulm

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

Bericht der Fondsverwaltung

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Allgemeine Konjunktorentwicklung in Deutschland

„Auch im laufenden Jahr bleiben die Weichen auf Aufschwung gestellt. Die deutsche Wirtschaft präsentiert sich in Bestform und Hochstimmung“¹ lautet das Urteil des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie. Der ifo-Geschäftsklimaindex² lag im Februar 2011 mit 111,2 auf dem höchsten Wert seit 1991, während der Indexwert noch knapp zwei Jahre vorher (März 2009) mit 82,3 den tiefsten Wert erreicht hatte. 2010 wurde das Wachstum des BIP mit 3,6% gemessen (preisbereinigt). Die Unternehmen beurteilen die Geschäftslage und die Geschäftserwartungen gut. Für das Jahr 2011 erwartet die Bundesregierung ein Wachstum der deutschen Volkswirtschaft von 2,3%.

Die wirtschaftliche Erholung macht sich auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Arbeitslosenquote³ für Deutschland lag im Februar 2011 bei 7,9% und damit deutlich unter dem Wert vom Februar 2010 (8,7%).⁴

Der Markt für Wohnimmobilien

Die gute Stimmung der deutschen Gesamtwirtschaft wirkt sich auch in der deutschen Immobilienwirtschaft aus: „Am deutschen Immobilienmarkt hellt sich die Stimmung im dritten Jahr nach dem Höhepunkt der Finanzkrise deutlich auf. Quer durch alle Teilmärkte herrscht mehr Optimismus (...): In den Ballungszentren und an gefragten Universitätsstandorten hat sich der Wohnimmobilienmarkt in der Krise insgesamt als sichere Bank erwiesen.“⁵

Über die positive Entwicklung von Preisen und Mieten auf dem Wohnimmobilienmarkt herrscht bei den Experten Einigkeit:

Das Forschungsinstitut empirica bestätigt für 2010 einen bundesweiten Anstieg der Mietpreise um 3,9%. Mit 5,8% ist der Anstieg in den kreisfreien Städten deutlicher als in den Landkreisen (2,6%) ausgefallen.⁶ F+B GmbH sieht die Steigerung des Preis- und Mietniveaus für Wohnimmobilien in 2010 bei ca. 3%⁷ und King Sturge bewertet das Immobilienklima als „weiter steigend“⁸. Der Immobilienkonjunktur-Index des Unternehmens liegt mit 144,6 im Februar 2011 auf einem neuen Höchststand, das Segment der Wohnimmobilien liegt mit einem Indexwert von 166,5 sogar noch deutlich über dem gewerblichen Segment. Bulwien-Gesa beziffert den Anstieg der Mieten und Preise auf immerhin 2%. Auch der Bulwien-Gesa Immobilienindex hat für Wohnimmobilien das Allzeithoch aus den frühen 90er-Jahren bereits übertroffen.

Die positiven Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, gepaart mit der positiven wirtschaftlichen Gesamtstimmung und den niedrigen Hypothekenzinsen, haben bereits wieder viele nationale wie internationale Investoren auf den Plan gebracht. Das Transaktionsgeschehen hat deutlich zugenommen. Sogar das über Jahre brachliegende Interesse an Portfoliokäufen ist neu erwacht.

Trotz steigender Preise ist das Preisniveau im internationalen Vergleich noch niedrig, sodass sich Investitionen weiter lohnen, gerade auch in der Erwartung guter Wertsteigerungsrenditen. Wichtig bleibt aber in Deutschland die Berücksichtigung regionaler Disparitäten: Zwar betrafen die Preis- und Mietsteigerungen den gesamten Wohnimmobiliensektor, die Aufschwungsdynamik sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass nachhaltig sichere Investments vor allem in wirtschaftsstabilen Regionen konzentriert sind. Steigende Preise können an guten Standorten jedoch vor dem Hintergrund des aktuellen Marktgeschehens zu Renditeeinbußen führen.

1) Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht März 2011“

2) ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München

3) Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt

4) Bundesagentur für Arbeit: „Arbeitsmarkt in Zahlen – aktuelle Daten“, Berichtsmonate Februar 2010/2011

5) Birgit Ochs: „Investoren wagen sich aus der Deckung“, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 3.3.2011

6) Empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreis-Ranking IV/2010, 21.2.2011

7) F + B, Forschung und Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH: F + B-Wohn-Index-Deutschland, Quartalsbericht I-2011, Datenstand Q4 2010

8) King Sturge Immobilienkonjunktur-Index, Monatsbericht Februar 2011

Eigentum und Miete

Deutschland ist Mieterland: Die knapp 82 Mio. Einwohner Deutschlands wohnen in etwa 39 Mio. Wohnungen. Der Wohnungsbestand setzt sich aus etwa 18,5 Mio. Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 20,5 Mio. Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zusammen. Eine Mehrheit der Bevölkerung wohnt demzufolge in Geschosswohnungen. Nur etwa 43% aller Haushalte in Deutschland wohnen in selbst genutztem Eigentum. Im westeuropäischen Vergleich liegt nur die Schweiz mit 35% noch hinter diesem Wert. In Bezug auf das selbst genutzte Wohneigentum sind deutliche regionale Unterschiede zu verzeichnen: Während im Saarland knapp 55% aller Haushalte im Eigentum leben, sind es in Berlin nur ca. 14%. Insgesamt ist der Anteil der Mieterhaushalte in Ballungszentren höher als in ländlichen Regionen, allerdings gibt es auch hier Unterschiede zwischen den einzelnen Städten. In München leben immerhin 23% aller Haushalte im Wohneigentum, davon ca. 60% in „Wohneigentum auf der Etage“, deutschlandweit sind aber nur 19% aller Etagenwohnungen auch Eigentumswohnungen.¹

Die Eigentumsquote ist seit Langem nahezu konstant, das Statistische Bundesamt verzeichnete zwischen 1998 und 2006 eine Zunahme der Eigentümerquote um lediglich 0,6%.²

Bautätigkeit und -genehmigungen

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist seit Jahren stark rückläufig. Während 1999 noch bundesweit ca. 470.000 Wohnungen erstellt wurden, waren es im vergangenen Jahr nur noch 160.000. Dies gilt vergleichbar auch für die Zahl der genehmigten Wohnungen. Zwar stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen 2009 gegenüber dem Vorjahr um etwa 3,6% auf ca. 154.000, eine Trendumkehr ist allerdings nicht zu erwarten.³ Gerade in wirtschaftsstarken Räumen mit positiver Bevölkerungsentwicklung führen die niedrigen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen zu einem Versorgungsdefizit.

Regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung

„Seit einigen Jahren ist die Bevölkerungszahl Deutschlands rückläufig. (...) Für die Nachfrageseite der Wohnungsmärkte sind deswegen unmittelbare und mittelbare Auswirkungen zu erwarten. Allerdings ist der Bevölkerungsrückgang für viele Regionen bereits seit Längerem feststellbar. Für andere Regionen kann jedoch auch aktuell von einem Bevölkerungsrückgang nicht die Rede sein: Etliche Regionen wachsen weiterhin und stellen den regionalen Wohnungsmarkt vor Herausforderungen, was sich beispielsweise in steigenden Neuvermietungen zeigen kann.“⁴

1) LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2010 – Markt für Wohnimmobilien, Daten, Fakten, Trends“
2) Statistisches Bundesamt Deutschland: Mikrozensus 1998 und 2006
3) Statistisches Bundesamt Deutschland: Bauen und Wohnen 2009, Baugenehmigungen / Baufertigstellungen, Lange Reihen 2009, erschienen am 25.8.2010

4) Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: „Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025“, BBSR-Berichte Kompakt, Bonn, Januar 2010

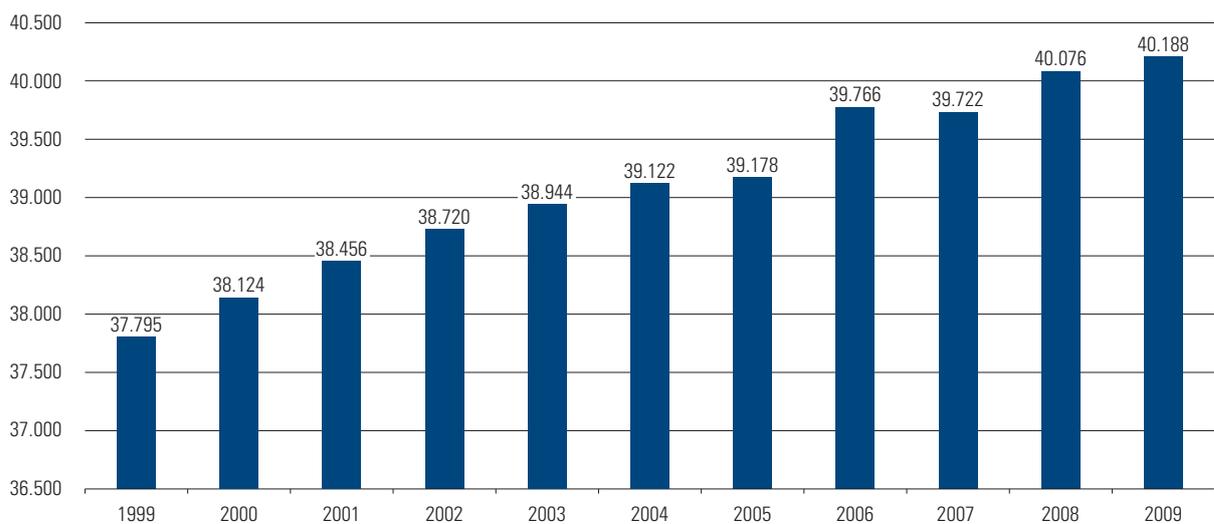
Bericht der Fondsverwaltung

Neben der regional zu differenzierenden Bevölkerungsentwicklung sind folgende weitere demografische Trends wichtig für den Wohnungsmarkt:

Steigende Haushaltszahlen

Mit ca. 40,2 Mio. Haushalten gibt es trotz rückläufiger Gesamtbevölkerung heute etwa 5 Mio. Haushalte mehr als zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung. Fast drei Viertel aller Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen, größere Haushalte verlieren an Bedeutung. 2009 handelte es sich bei knapp 40% aller Haushalte um Einpersonenhaushalte, 1999 waren es noch 35,7%. Die steigende Anzahl privater Haushalte wird weiterhin zur wachsenden Nachfrage nach (Miet-)Wohnraum führen.

Zahl der Privathaushalte in Deutschland¹



Wohnfläche pro Kopf

Die Wohnfläche pro Kopf steigt seit Jahren an. Aktuell liegt der Flächenverbrauch pro Kopf durchschnittlich bei knapp über 42 m². Das bedeutet einen Anstieg in den letzten zehn Jahren um ca. 10%. Dabei unterscheiden sich Eigentums- und Mietwohnungen: Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in Eigentumswohnungen beträgt ca. 48 m², in Mietwohnungen 39 m².

Preistrends

„Die Preissignale der deutschen Wohnimmobilienmärkte klangen in den letzten zehn Jahren völlig anders als die Signale von den anderen europäischen Wohnungsmärkten. Hierzulande bewegten sich die Mieten und Preise im Großen und Ganzen seitwärts.“² Der deutsche Wohnimmobilienmarkt verzeichnete nicht die „Preisblase“ anderer internationaler Immobilienmärkte. Dementsprechend kam es auch nicht zu den hohen Wertenbrüchen wie z. B. in den USA, Großbritannien oder Spanien.

1) Statistisches Bundesamt Deutschland: Haushalte nach Haushaltsgrößen
2) Deutsche Bank Research: „Deutsche Wohnimmobilien: Zu Recht wieder geschätzt?“, 3.9.2010

Die Wohnungsmieten legten in den letzten zehn Jahren um gut 1% p. a. zu. Auch dieser Mittelwert ist vor dem Hintergrund größerer regionaler Unterschiede zu sehen. In den größeren Städten war der Anstieg deutlich höher. Dies gilt neben den klassischen westdeutschen Großstädten mittlerweile auch für Berlin, Dresden und Leipzig. Auch kleinere Städte wie z. B. Trier, Karlsruhe und Würzburg verzeichneten deutliche Mietsteigerungen.

Auf Grund der niedrigen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen (insbesondere im Mehrfamilienhausbau) kann in Wachstumsregionen mit einem Nachfrageüberschuss gerechnet werden. Insbesondere in Ballungsräumen mit Bevölkerungszug (z. B. München, Stuttgart und Düsseldorf) wird eine Wohnungsknappheit prognostiziert.

Auf Grund der guten Fundamentaldaten wie z. B. dem prognostizierten Wachstum der privaten Haushalte bis mindestens 2025 und der damit einhergehenden steigenden Nachfrage nach Wohnraum sowie der nach wie vor niedrigen Neubaulzahlen ist die Zeit für Wohnimmobilieninvestments nach wie vor sehr gut.

Bericht der Fondsverwaltung

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Es befinden sich zum Stichtag 28. Februar 2011 acht Immobilien mit 880 Wohneinheiten und 22 Gewerbeeinheiten im Portfolio. Alle Objekte wurden im Wege von Asset-Deals erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Die Summe der Kaufpreise der Objekte beträgt 50.715 TEUR und die Summe der Verkehrswerte der Ankaufsgutachten 51.210 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 28 zu entnehmen.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilen

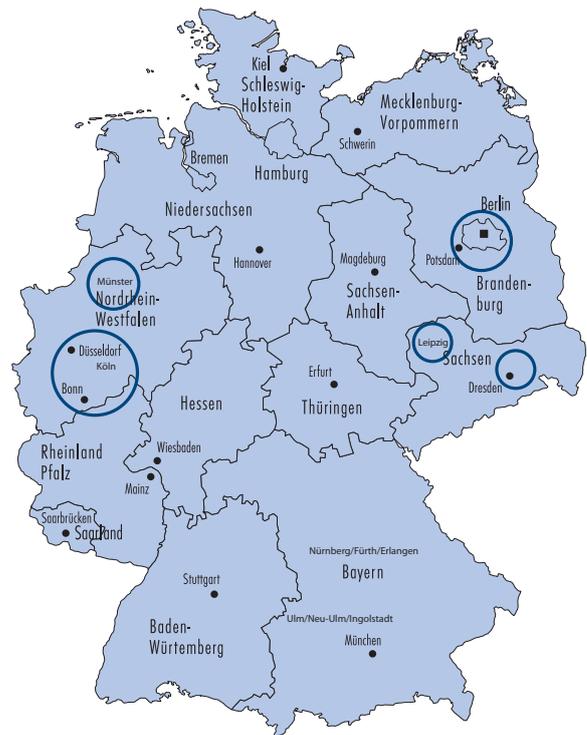
Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres auf die fünf Zielstandorte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Leipzig und Münster.

Da sich das Portfolio noch im Aufbau befindet, ist die angestrebte ausgewogene regionale Verteilung des Portfolios naturgemäß noch nicht gegeben. Ziel ist es, an jedem der Zielstandorte (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4) mindestens 500 Wohnungen zu erwerben.

Durch den Erwerb der beiden Wohnanlagen in Dresden zum Jahresende 2010 konnte dieses Ziel für den Standort Dresden bereits erreicht werden. Die beiden Wohnanlagen verfügen insgesamt über 528 Wohneinheiten. Durch diesen Erwerb hat sich der regionale Schwerpunkt des Portfolios vorübergehend auf Dresden verschoben. Durch den Erwerb der Wohnanlage in Münster im September 2010 konnten an diesem gesuchten „Hidden Champion“-Standort bereits 239 Wohnungen erworben werden.

Mit weiteren Zukäufen, insbesondere auch an den westdeutschen Standorten, soll die angestrebte Portfoliostruktur mittelfristig erreicht werden.

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



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen¹

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilen des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 24 und 51 Jahren, im Durchschnitt bei 40,2 Jahren.

Die Objekte in Dresden (Baujahr 1964 und 1927) wurden in den Jahren 1999 bis 2001 komplett saniert, sodass das wirtschaftliche Alter dieser Objekte jeweils bei 40 Jahren liegt. Die beiden Leipziger Objekte mit Baujahren um 1900 wurden 1998 (Stieglitzstraße 85 a/b) und 2005 (Philipp-Rosenthal-Straße 5) saniert. Ihr wirtschaftliches Alter beträgt 50 Jahre. Die Objekte in Berlin (Baujahr 1977) und Münster (Baujahr 1964) sollen im Jahr 2011 umfangreich saniert werden, wobei ein Hauptaugenmerk insbesondere auf die energetische Verbesserung der Häuser gelegt wird.

1) Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

Nutzungsarten der Fondsimmobilien¹

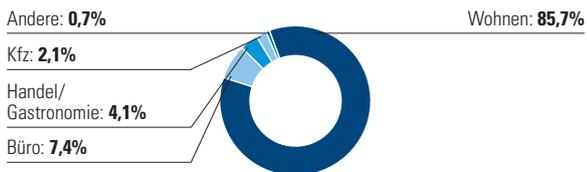
Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (96% der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 60.336 m² und die gewerblich genutzte Fläche 2.525 m². 880 Wohneinheiten stehen 22 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 266 Kfz-Stellplätze im Portfolio.

Zum 28. Februar 2011 resultieren 85,7% der Mieteinnahmen aus der Wohnungsvermietung, 7,4% aus Büro- oder Praxisflächen, 4,1% aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 2,1% aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,7% aus anderen Flächen wie beispielsweise Antennen.

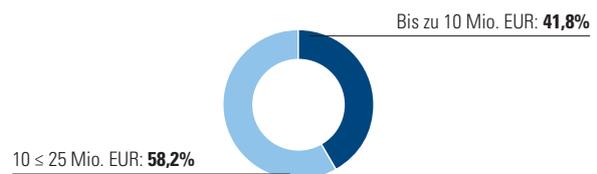
Größenklassen der Fondsimmobilien²

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 Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (sechs Immobilien) sowie zwischen 10 und 25 Mio. EUR (zwei Immobilien) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch in kleinere Einheiten geteilt werden.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien¹



Größenklassen der Fondsimmobilien²



1) Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag

2) Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

Bericht der Fondsverwaltung

Vermietungssituation der Fondsimmobilien¹

Zum 28. Februar 2011 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 90,8%.

Der aktuelle Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Objekte in Berlin und Münster und resultiert aus dem erhöhten Leerstand bei Ankauf sowie den geplanten Modernisierungsmaßnahmen in 2011.

Detaillierte Informationen zu den Vermietungsquoten finden sich im Kapitel „Vermietung“.

Finanzierung

Zum 28. Februar 2011 beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 21.000 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich zum Geschäftsjahresende bezogen auf das Immobilienvermögen auf 41,4%. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 14.

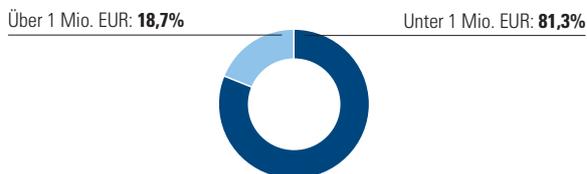
Anlegerstruktur

Mit dem Jahresbericht per 28. Februar 2011, 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 April 2010) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur des WERTGRUND WohnSelect D offen. Die von Seiten des Fondsmanagements gemachten Angaben entsprechen dabei jeweils mindestens dem Standard und den Vorgaben des BVI.

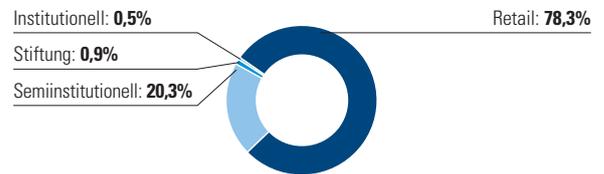
Die Platzierung der Anteile erfolgt durch eine überschaubare Anzahl von persönlich bekannten Vermögensverwaltern, Family Offices und Banken, mit denen ein intensiver Kontakt gepflegt wird.

Bitte beachten Sie, dass die TMW Pramerica Property Investment GmbH für die Richtigkeit dieser Angaben weder Gewähr noch Haftung übernimmt. Ferner sind die Angaben nicht vom Testat des Wirtschaftsprüfers erfasst.

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 28. Februar 2011



Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 28. Februar 2011



¹) Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag

**Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
zur Vermögensaufstellung vom 28. Februar 2011**

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1. In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	13505 Berlin, Scharfenberger Straße 30–40	Mietwohngrundstück	Oktober 2010
Deutschland	01237 Dresden, Borthener Straße 2–18, 6b–d, 8b–d, Gohrischstraße 1-19, Winterbergstraße 78–92, 84b–i, 86b–i	gemischtgenutztes Grundstück	Januar 2011
Deutschland	01279 Dresden, Wilischstraße 11–30, Nagelstraße 20–26	Mietwohngrundstück	Januar 2011
Deutschland	40474 Düsseldorf, Füllenbachstraße 4 und 6	gemischtgenutztes Grundstück	November 2010
Deutschland	04103 Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße 5	gemischtgenutztes Grundstück	September 2010
Deutschland	04229 Leipzig, Stieglitzstraße 85 a/b	gemischtgenutztes Grundstück	September 2010
Deutschland	48157 Münster, Königsberger Straße 1–5, 11–19, Kemperweg 2-12, Breslauer Straße 2–8 (Satteldachhäuser)	Mietwohngrundstück	November 2010
Deutschland	48157 Münster, Königsberger Straße 4, 7, 8 (Hochhäuser)	gemischtgenutztes Grundstück	November 2010

II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Kreditmanagement

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurden für Immobilienenerwerbe vier Darlehen über insgesamt 21.000 TEUR bei zwei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 28. Februar 2011 eine Fremdfinanzierungsquote von 41,4% bezogen auf die Kaufpreise der Objekte.

Für die vier Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich noch niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für die vier Darlehen liegen zwischen 3,7% und 4,2%.

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

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 28. Februar 2011

	Kreditvolumen in TEUR	Verkehrswert/ Kaufpreis in TEUR	Anteil am Verkehrswert (LTV)/Kaufpreis in %	Zinssatz in %	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung in Jahren
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Deutschland, Berlin, „Scharfenberger Straße“ ¹	1.900	3.900	48,7	3,7	30.09.2020	9,8
Deutschland, Dresden, „Borthener Straße“ ¹	6.500	15.850	41,0	4,2	30.09.2021	9,9
Deutschland, Dresden, „Wilischstraße“ ¹	5.500	13.670	40,2	4,1	30.09.2020	9,7
Deutschland, Düsseldorf, „Füllenbachstraße“ ¹	2.250	5.430	41,4	3,7	30.09.2020	9,8
Deutschland, Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“ ¹	350	940	37,2	3,7	30.09.2020	9,8
Deutschland, Leipzig, „Stieglitzstraße“ ¹	500	1.200	41,7	3,7	30.09.2020	9,8
Deutschland, Münster, „Breslauer Straße“ ¹ (Satteldächer)	2.179	5.297	41,1	4,0	30.10.2020	9,8
Deutschland, Münster, „Königsberger Straße“ ¹ (Hochhäuser)	1.821	4.428	41,1	4,0	30.10.2020	9,8
Direkt gesamt	21.000	50.715	41,4			

1) Im Berichtszeitraum aufgenommene Finanzierung

Renditen und Bewertung

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 20. April 2010 bis 28. Februar 2011. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf Durchschnittswerte, die auf Grund des Rumpfgeschäftsjahres auf der Basis von elf Monatsendwerten (30. April 2010 bis 28. Februar 2011) errechnet werden, bezogen.

Bei im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien wird eine Annualisierung herbeigeführt, wodurch eine Vergleichbarkeit mit Kennzahlen nur eingeschränkt gegeben ist.

Der **Bruttoertrag** aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 8,3%. Nach Abzug des **Bewirtschaftungsaufwandes** in Höhe von – 0,9% erzielten die Immobilien einen **Nettoertrag** in Höhe von 7,4% bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen. Gleichzeitig stellt es das **Ergebnis vor Darlehensaufwand** dar.

Das **Ergebnis nach Darlehensaufwand** entspricht dem **Gesamtergebnis** in Höhe von 8,0% und bezieht sich auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Der WERTGRUND WohnSelect D erzielt im Rumpfgeschäftsjahr eine **Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten** in Höhe von 2,3%. Die **Performance** des Fonds **nach Abzug der Fondskosten** beträgt aufgrund des Annualisierungseffektes 1,2% und weicht somit 0,4%-Punkte von dem nach BVI-Methode ermittelten Wert von 0,8% ab. Zusätzlich führen die auf Fondsebene nicht zuordenbaren Erträge und Aufwendungen zu einem Unterschied in der Gesamtfondsrendite.

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen

in % (20. April 2010 bis 28. Februar 2011, annualisiert)¹

	Berlin	Dresden	Düsseldorf	Leipzig	Münster	Gesamt
I. Immobilien						
Bruttoertrag	6,3	8,2	6,3	8,3	10,6	8,3
Bewirtschaftungsaufwand	- 1,3	- 0,2	- 0,5	- 1,0	- 2,2	- 0,9
Nettoertrag	5,0	8,0	5,8	7,3	8,4	7,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand	5,0	8,0	5,8	7,3	8,4	7,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,1	8,9	6,3	7,8	9,0	8,0
II. Liquidität						0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten						2,3
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten						1,2

¹ Die Durchschnittszahlen für das Rumpfgeschäftsjahr werden anhand von elf Monatswerten (30.4.2010 bis 28.2.2011) errechnet.

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

Kapitalinformationen

in TEUR (20. April 2010 bis 28. Februar 2011, annualisiert)¹

	Berlin	Dresden	Düsseldorf	Leipzig	Münster	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	1.500	4.542	1.671	988	2.992	11.693
davon eigenkapitalfinanziert	1.062	3.196	1.152	792	2.377	8.579
davon fremdfinanziert (Kreditvolumen)	438	1.346	519	196	615	3.114
Liquidität						21.316
Fondsvermögen						31.462

¹ Die Durchschnittszahlen für das Rumpfgeschäftsjahr werden anhand von elf Monatsendwerten (30.4.2010 bis 28.2.2011) errechnet und bilden die Basis für die Ermittlung der Renditen.

Bewertung

Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagsbezogen.

Die **Kaufpreise**¹ in Höhe von 50.715 TEUR stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 28. Februar 2011 dar.

Die Position **Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio** in Höhe von 4.237 TEUR entspricht der Summe der in den aktuellen Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen nachhaltigen Erträge.

Informationen zu Wertänderungen

in TEUR

	Berlin	Dresden	Düsseldorf	Leipzig	Münster	Gesamt
Kaufpreise Portfolio	3.900	29.520	5.430	2.140	9.725	50.715
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	409	2.290	372	173	994	4.237

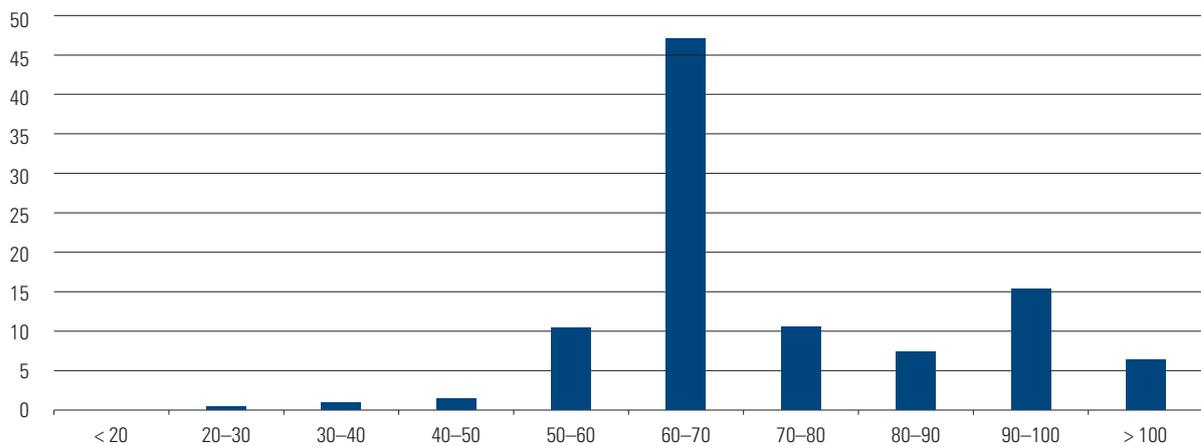
1) Für im Berichtsjahr direkt bzw. indirekt über Immobilien-Gesellschaften erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.

Vermietung

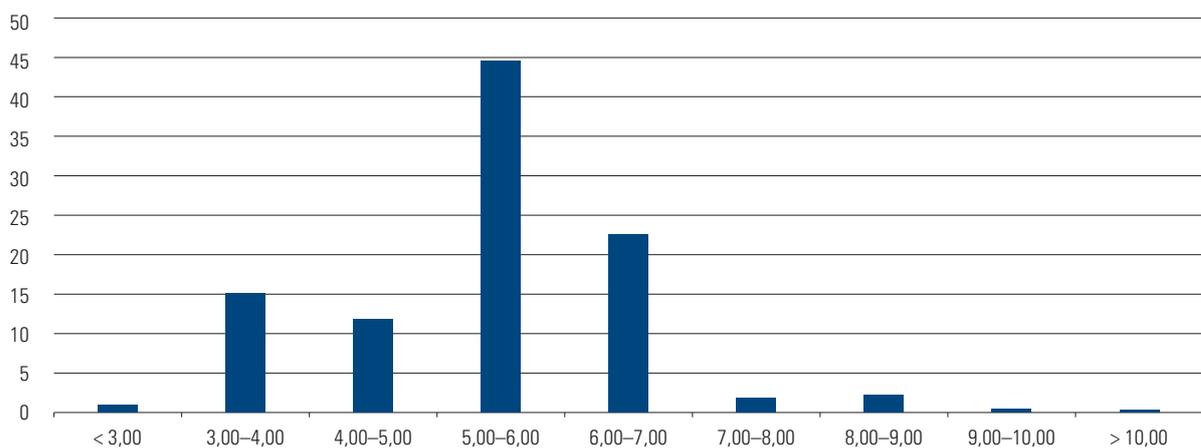
Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr konnten an allen Objektstandorten Neuvermietungen bereits erfolgreich durchgeführt werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung der Fondsimmobilien und setzt an den Standorten Berlin, Dresden, Leipzig und Münster eigene Vermieter vor Ort ein. Die Vermietungsbüros in den Objekten Dresden und Münster wurden bereits bezogen sowie eingerichtet und dienen teilweise auch für Mietersprechstunden.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 28. Februar 2011 beträgt 90,8%. Neuvermietungen wurden vor allem in Berlin, Leipzig und Münster realisiert. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Besonders hervorzuheben ist, dass in nahezu allen Objekten die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter liegt.

Wohnungsgrößen in m²
in % auf Basis der Mietflächen



m²-Mieten in EUR/m²
in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekt	in %
Berlin „Scharfenberger Straße“	66,8
Dresden III „Borthener Straße“	97,5
Dresden II „Wilischstraße“	97,0
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	82,7
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	89,9
Leipzig „Stieglitzstraße“	96,1
Münster „Breslauer Straße“, Satteldachhäuser	95,0
Münster „Königsberger Straße“, Hochhäuser	82,1

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (nur Wohneinheiten)

in EUR/m²

Objekt	in EUR/m ²
Berlin „Scharfenberger Straße“	6,4
Dresden III „Borthener Straße“	5,8
Dresden II „Wilischstraße“	5,9
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	8,7
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	5,1
Leipzig „Stieglitzstraße“	4,9
Münster „Breslauer Straße“, Satteldachhäuser	5,4
Münster „Königsberger Straße“, Hochhäuser	5,3

■ Durchschnittliche m²-Miete 28. Februar 2011 ■ letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Ausblick

Das Umfeld für Offene Immobilienfonds war im letzten Jahr durch die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme einiger Fonds im Nachgang der Finanzkrise sowie durch die in 2010 angekündigte Gesetzesänderung sehr schwierig. Insbesondere die Diskussion um die Neuregulierung der Offenen Immobilienfonds mit immer wieder neu geplanten und dann wieder verworfenen Regulierungsinhalten hat zu einer Verunsicherung bei Investoren geführt.

Wir sind daher sehr zufrieden, dass der WERTGRUND WohnSelect D auf großes Anlegerinteresse gestoßen ist und trotz schwieriger Rahmenbedingungen im Rumpfgeschäftsjahr 2010/2011 55.415 TEUR Eigenkapital in den Fonds investiert wurden. Mit dem investierten Kapital konnten in 2010 acht Immobilien gemäß der Ankaufstrategie des Fonds erworben werden. In Münster und Dresden wurden bereits WERTGRUND-Büros mit eigenen Mitarbeitern zur Betreuung der Fondsimmobilen eingerichtet. Dem WERTGRUND WohnSelect D ist somit ein sehr guter Start gelungen.

Ein Grund für den Erfolg des Fonds im letzten Jahr ist sicherlich, dass der vertraute und sichere Sachwert „Wohnimmobilie“ vor dem Hintergrund zunehmender Inflationssorgen, steigender Volatilität und Unsicherheit an den Kapitalmärkten für Anleger wieder hochattraktiv geworden und in der Anlegerwahrnehmung gestiegen ist.

Während in und nach der Finanzkrise der Büro- und Einzelhandelssektor sensibler und rascher auf den Konjunkturunbruch reagierte, hat sich der Wohnungsmarkt als das stabilste und risikoärmste Immobiliensegment gezeigt. Zurückführen lässt sich dies insbesondere auf den konstanten und gut prognostizierbaren Cash-Flow, die große Streuung der Mieterrisiken, die günstigeren Refinanzierungsmöglichkeiten sowie die Marktviskosität.

Auf Grund guter Fundamentaldaten wie z. B. des prognostizierten Wachstums der privaten Haushalte bis mindestens 2025 und der damit einhergehenden steigenden Nachfrage nach Wohnraum sowie der nach wie vor niedrigen Neubautzahlen ist die Zeit für Wohnimmobilieninvestments noch sehr gut.

Am 11. Februar 2011 wurde das Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts (AnFuG) im Bundestag beschlossen und somit die Phase der Unsicherheit bezüglich der Gesetzesinhalte beendet. Maßgebliche Änderungen zur Anpassung des Investmentgesetzes (InvG) betreffen insbesondere die Einführung von Mindesthalte- und Rücknahmefristen, die Begrenzung des Fremdkapitaleinsatzes, kürzere Abstände zwischen den Objektbewertungen sowie Regelungen zur Aussetzung der Anteilsrückgabe und Liquidation der Fonds.

Momentan sind die Branche, Investoren, Verbände und die interessierte Öffentlichkeit dabei, die Auswirkungen des Gesetzes auf die Offenen Immobilienfonds und die Anlegergruppen zu bewerten. Das Gesetz ist jedoch noch zu jung und viele konkrete Umsetzungsfragen sind noch nicht beantwortet, um die Bewertung abschließen zu können. Positiv hervorzuheben ist jedoch der Wegfall der ursprünglich vom Gesetzgeber geplanten Verpflichtung zur Börsennotierung sowie des pauschalen Bewertungsabschlages.

Grundsätzlich kommen die neuen gesetzlichen Regelungen der langfristigen Natur einer Immobilienanlage sowie dem Sicherheitsbedürfnis von Privatanlegern entgegen und stärken somit die Assetklasse der Offenen Immobilienfonds. Insbesondere für die Anlage in Wohnimmobilien, bei der Werterhalt und Stabilität im Vordergrund stehen, ist der Offene Immobilienfonds bestens geeignet.

Aus unserer Sicht bleibt für Privatanleger der Offene Immobilienfonds alternativlos, wenn Stabilität, Risikostreuung, Transparenz und Funktionalität im Vordergrund stehen.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir weiterhin eine positive Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D. Das Fondsmanagement wird das neue Gesetz (AnFuG) sehr detailliert analysieren und entsprechend darauf reagieren. So soll z. B. bis 2014 die Fremdkapitalquote auf unter 30% gesenkt werden, um den neuen gesetzlichen Vorgaben zu genügen. Um dies zu erreichen, ist geplant, kleinere Objekte ggf. ausschließlich mit Eigenkapital des Fonds zu erwerben. Dies erhöht auch die Flexibilität des Fondsmanagements bei

Anteilrückgaben und gegebenenfalls notwendigen Objektverkäufen. Darüber hinaus soll mit den Sachverständigen und entsprechenden Verbänden die Umsetzung der häufigeren Objektbewertungen besprochen werden.

Im nächsten Geschäftsjahr richtet sich das Augenmerk des Fondsmanagements darüber hinaus weiterhin auf die Akquisition geeigneter Wohnimmobilien an den Zielstandorten des Fonds und eine ausgeglichene regionale Verteilung des Portfolios. Für die bereits erworbenen Objekte in Münster und Berlin sollen die geplanten Sanierungen durchgeführt werden. Hierzu wurden bereits vorbereitende Maßnahmen und Planungen eingeleitet. Die Baumaßnahmen sollen im zweiten Quartal 2011 beginnen und Ende des Jahres 2011 abgeschlossen sein. Bei neuen Akquisitionen werden wir auch wieder verstärkt Objekte suchen, bei denen durch Modernisierungen energetische Optimierungen und Wohnwertverbesserungen umgesetzt werden können.

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

Entwicklung des Fondsvermögens vom 20. April 2010 bis zum 28. Februar 2011

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		55.414.736,57
Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	55.448.826,20	
Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	– 34.089,63	
Ertragsausgleich		49.231,32
Ordentlicher Nettoertrag		557.784,22
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		– 136.416,57
bei Immobilien	– 136.416,57	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		55.885.335,54



Philipp-Rosenthal-Straße, Leipzig, Deutschland

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem 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

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen** 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 **Ertragsausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertragsausgleich 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 (vgl. § 79 Abs. 1 InvG).

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011

	Berlin EUR	Leipzig EUR
I. Immobilien (siehe Seiten 28 bis 31)		
1. Geschäftsgrundstücke	3.900.000,00	2.140.000,00
Summe der Immobilien		
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 34)		
1. Bankguthaben	40.206,40	109.066,98
Summe der Liquiditätsanlagen		
III. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	58.392,90	10.573,62
2. Zinsansprüche	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	539.656,35	216.682,53
4. Andere	29.988,00	47,56
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		
I.–III. Summe	5.106.547,90	106.193,78
IV. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	1.900.000,00	850.000,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	20.632,28	7.955,01
3. Grundstücksbewirtschaftung	53.388,99	35.626,20
4. anderen Gründen	11.590,00	5.185,00
Summe der Verbindlichkeiten		
V. Rückstellungen	0,00	0,00
IV.–V. Summe	1.985.611,27	960.425,93
VI. Fondsvermögen		

Dresden EUR	Düsseldorf EUR	Münster EUR	Fondsebene EUR	Gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
29.520.000,00	5.430.000,00	9.725.000,00	0,00	50.715.000,00	90,75
454.231,83	107.450,58	262.939,13	21.317.026,09	22.290.921,01	39,89
35.761,70 0,00 2.913.892,92 0,00	26.599,57 0,00 533.401,79 0,00	146.385,38 0,00 979.520,14 47.028,80	0,00 22.666,39 0,00 7.473,80	277.713,17 22.666,39 5.183.153,73 84.538,16 5.568.071,45	9,96
13.224.668,68	139.490,10	4.528.271,07	55.468.820,93	78.573.992,46	140,60
12.000.000,00 830.608,31 125.065,01 32.693,67	2.250.000,00 26.567,85 30.313,42 13.725,00	4.000.000,00 129.056,87 178.382,89 38.340,00	0,00 0,00 0,00 93.757,42	21.000.000,00 1.014.820,32 422.776,51 195.291,09 22.632.887,92	40,50
0,00	0,00	0,00	55.769,00	55.769,00	0,10
12.989.494,81	2.328.370,47	4.347.374,97	77.379,47	22.688.656,92	40,60
				55.885.335,54	100,00

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

Seit dem 23. Dezember 2009 gilt für die Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften die Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV). Nach § 7 Abs. 1 InvRBV 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 Berlin, Leipzig, Dresden, Düsseldorf/Köln/Bonn sowie Münster.

Fondsvermögen

Im Berichtszeitraum flossen dem Sondervermögen 55.449 TEUR zu und 34 TEUR ab. Zu Stichtag 28. Februar 2011 beläuft sich das Fondsvermögen auf 55.885 TEUR. Bei einem Anteilumlauf von 554.542 Anteilen errechnet sich zum 28. Februar 2011 ein Anteilwert in Höhe von 100,78 EUR.

Immobilien

Seit der Auflage des Fonds am 20. April 2010 gingen insgesamt acht Immobilien in den WERTGRUND WohnSelect D über. Die genaue Übersicht dazu ist der Seite 13 zu entnehmen. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens beträgt nunmehr 50.715 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 28 bis 31 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 22.291 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 6.647 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 974 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 14.670 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 22.291 TEUR bzw. 39,9% aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe

und Bauvorhaben in Höhe von 7.236 TEUR sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der für die nächste Ausschüttung reservierten Mittel in Höhe von insgesamt 1.966 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 13.089 TEUR bzw. 23,4% des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 5.568 TEUR.

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 278 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 67 TEUR sowie aus Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 211 TEUR zusammen.

Zum Stichtag bestehen **Zinsansprüche** gegenüber Banken in Höhe von 23 TEUR. Auf **Anschaffungsnebenkosten** für Immobilien entfallen 5.183 TEUR. Darüber hinaus fielen **Forderungen aus Objektkäufen** in Höhe von 85 TEUR an. Diese entfallen auf die Objekte in Münster mit 47 TEUR, Berlin 30 TEUR und Ingolstadt mit 8 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen Verbindlichkeiten über einen Gesamtbetrag von 22.633 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus **Kredit**en in Höhe von 21.000 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Objekte in Dresden 57,1%, Münster 19,1%, Düsseldorf 10,7%, Berlin 9,1% sowie Leipzig 4,0%. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf Seite 14.

Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben bestehen zum Stichtag in Höhe von 1.015 TEUR und betreffen im Wesentlichen die Investitionsstandorte Dresden (831 TEUR), Münster (129 TEUR) und Düsseldorf (27 TEUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 423 TEUR betreffen Vorauszahlungen der Mieter in Höhe von 402 TEUR, eine Kautionsübernahme über 3 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 18 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 195 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 76 TEUR, Verwaltungskosten von 52 TEUR sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 3 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 64 TEUR und resultieren aus der Depotbankvergütung in Höhe von 39 TEUR sowie der Übernahmegebühren für das Objekt Münster in Höhe von 25 TEUR.

Rückstellungen

Der Gesamtbetrag der **Rückstellungen** beträgt zum 28. Februar 2011 56 TEUR und enthält Rückstellungen für Prüfungskosten, Rückstellungen für steuerliche Hinweise sowie für Veröffentlichungskosten.

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

„Scharfenberger Straße“

Laufende Nummer

1



Lage des Grundstücks

Deutschland
13505 Berlin
Scharfenberger Straße 30-40

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		Mietwohngrundstück	
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		energetische Sanierung	
Art der Nutzung ¹	in %	Büro	
		Handel/Gastronomie	
		Industrie	
		Hotel	
		Wohnen	97,8
		Kfz	2,2
		Andere	
Erwerbsdatum des Grundstücks		10/2010	
Beurkundungstermin		05.08.2010	
Bau-/ Umbaujahr		1977 / –	
Grundstücksgröße	in m ²	14.851	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	0	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	4.850	
Ausstattungsmerkmale			
Stellplätze/Garagen		31	
Personenaufzug/ -lastenaufzug		nein	
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		nein/nein	
Erhaltungssatzung/Förderung		nein/ja	
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte			
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	66,8	
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	57	
Gutachterliche Bewertungsmiete ²	in TEUR	409	
Kaufpreis	in TEUR	3.900	
Fremdfinanzierungsquote	in %	48,7	
Verkäufer		Immobilien-gesellschaft	
Zusätzliche Vermietungsinformationen			
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	1,5	
Mietertrag im Kalenderjahr	in TEUR	39,9	
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr	in TEUR	291,7	
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	390,2	

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)

2) Stichtagsbezogen

3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / inkl. Betriebskosten)

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

Stand 28. Februar 2011

„Dresden III“

2



Deutschland
01237 Dresden
Borthener Straße 2-18, 6b-d, 8b-d,
Gohrischstraße 1-19,
Winterbergstraße 78-92, 84b-i, 86b-i

„Dresden II“

3



Deutschland
01279 Dresden
Wilischstraße 11-30,
Nagelstraße 20-26

„Füllenbachstraße“



Deutschland
40474 Düsseldorf
Füllenbachstraße 4 und 6

gemischtgenutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischtgenutztes Grundstück
-	-	-
		32,7
2,2		0,1
		58,9
97,2	98,1	5,6
0,2	1,9	2,7
0,4		11/2010
01/2011	01/2011	16.08.2010
09.12.2010	28.10.2010	1967/1999
1927/1999	1963/2001	2.396
26.191	20.009	1.089
528	0	2.232
17.188	15.070	
		40
6	82	ja
nein	nein	nein/nein
ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein
		82,7
97,5	97,0	unbegrenzt
unbegrenzt	unbegrenzt	50
40	40	372
1.225	1.065	5.430
15.850	13.670	41,4
41,0	40,2	
Geschlossener Fonds	Geschlossener Fonds	Privatperson/en
		0,4
4,2	2,3	53,7
200,4	172,0	330,0
1.193,1	1.033,5	360,6
1.219,6	1.065,2	

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

„Philipp-Rosenthal-Straße“

Laufende Nummer

5



Lage des Grundstücks

Deutschland
04103 Leipzig
Philipp-Rosenthal-Straße 5

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		gemischtgenutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		–
Art der Nutzung ¹	in %	Büro 16,0
		Handel / Gastronomie 7,9
		Industrie
		Hotel
		Wohnen 74,7
		Kfz 1,4
		Andere
Erwerbsdatum des Grundstücks		09/2010
Beurkundungstermin		08.06./18.06.2010
Bau-/ Umbaujahr		1903/2005
Grundstücksgröße	in m ²	680
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	251
Nutzfläche Wohnen	in m ²	931
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		6
Personenaufzug/ -lastenaufzug		ja
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		ja/nein
Erhaltungssatzung/Förderung		nein/nein
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	89,9
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	50
Gutachterliche Bewertungsmiete ²	in TEUR	77
Kaufpreis	in TEUR	940
Fremdfinanzierungsquote	in %	37,2
Verkäufer		Immobilien-gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Auslaufende Mietverträge	in TEUR	0,4
Mietertrag im Kalenderjahr	in TEUR	11,6
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr	in TEUR	73,3
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	77,5

1) Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / ohne Betriebskosten)

2) Stichtagsbezogen

3) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteter Leerstand / inkl. Betriebskosten)

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

Stand 28. Februar 2011

„Stieglitzstraße“

6



Deutschland
04229 Leipzig
Stieglitzstraße 85 a/b

„Breslauer Straße“

7



Deutschland
48157 Münster
Königsberger Straße 1-5, 11-19,
Kemperweg 2-12,
Breslauer Straße 2-8

„Königsberger Straße“

8



Deutschland
48157 Münster
Königsberger Straße 4,7,8

gemischtgenutztes Grundstück	Mietwohngrundstück energetische Sanierung	gemischtgenutztes Grundstück energetische Sanierung
–		
10,9		
20,0		2,4
69,1	97,0	92,4
	3,0	2,8
		2,4
09/2010	11/2010	11/2010
26.05.2010	06.09.2010	06.09.2010
ca. 1900/1998	1964 / –	1964 / –
720	20.732	13.886
285	0	372
1.305	9.932	8.829
0	51	50
nein	nein	ja
ja/nein	nein/nein	nein/nein
ja/nein	nein/nein	nein/nein
96,1	95,0	82,1
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
50	34	34
96	476	518
1.200	5.297	4.428
41,7	41,1	41,1
Privatperson/en	Privatperson/en	Privatperson/en
0,0	0,5	4,1
16,1	76,4	74,2
98,4	475,0	441,1
105,3	486,5	527,4

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011

Anschaffungskosten / Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis	Anschaffungs- nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern ¹		davon auf Grund freiwilliger Verpflichtungen ²		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR
Direkt gehaltene Immobilien								
Deutschland, Berlin „Scharfenberger Straße“	3.900,0	563,1	14,4	234,0	6,0	329,1	8,4	4.463,1
Deutschland, Dresden „Borthener Straße“	15.850,0	1.835,4	11,6	1.312,2	8,3	523,2	3,3	17.685,4
Deutschland, Dresden „Wilischstraße“	13.670,0	1.127,9	8,3	683,5	5,0	444,4	3,3	14.797,9
Deutschland, Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.430,0	551,8	10,2	266,1	4,9	285,7	5,3	5.981,8
Deutschland, Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940,0	91,5	9,7	46,6	4,9	44,9	4,8	1.031,5
Deutschland, Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200,0	136,6	11,4	59,8	5,0	76,8	6,4	1.336,6
Deutschland, Münster „Breslauer Straße“ (Satteldachhäuser)	5.297,4	552,8	10,4	291,3	5,5	261,5	4,9	5.850,2
Deutschland, Münster „Königsberger Straße“ (Hochhäuser)	4.427,6	460,5	10,4	242,7	5,5	217,8	4,9	4.888,1
Gesamt	50.715,0	5.319,6		3.136,2		2.183,4		56.034,6

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

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

3) Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.

Stand 28. Februar 2011

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Kaufpreis³
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
4.050,0	23,5	539,6	9,6	3.900,0
15.900,0	30,6	1.804,8	9,8	15.850,0
13.700,0	18,8	1.109,1	9,8	13.670,0
5.470,0	18,4	533,4	9,7	5.430,0
940,0	4,6	86,9	9,5	940,0
1.200,0	6,8	129,8	9,5	1.200,0
5.420,0	18,4	534,4	9,7	5.297,4
4.530,0	15,4	445,1	9,7	4.427,6
51.210,0	136,5	5.183,1		50.715,0

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011

Bestand der Liquidität

I. Bestand der Investmentanteile

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

II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 22.291 TEUR (39,9% des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 7.621 TEUR, das entspricht 34,2% der Bankguthaben, bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH verwaltet und zum 25. Februar 2011 mit 0,478% verzinst.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte 8.665 TEUR zu 1,25%, auf die Delbrück Bethmann Maffei AG 5.000 TEUR zu 1,5% und auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG 1.003 TEUR zu 1,0%.



Borthener Straße, Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2011

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		277.713,17	0,50
davon Betriebskostenvorlagen	210.454,19		
davon Mietforderungen	67.258,98		
2. Zinsansprüche		22.666,39	0,04
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		5.183.153,73	9,27
4. Andere		84.538,16	0,15
Summe der Sonstige Vermögensgegenstände		5.568.071,45	9,96
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		21.000.000,00	37,58
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.014.820,32	1,81
3. Grundstücksbewirtschaftung		422.776,51	0,76
4. anderen Gründen		195.291,09	0,35
Summe der Verbindlichkeiten		22.632.887,92	40,50
III. Rückstellungen		55.769,00	0,10
Fondsvermögen (EUR)		55.885.335,54	
Anteilwert (EUR)		100,78	
Umlaufende Anteile (Stück)		554.542	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

[Bankguthaben](#) werden zum Nominalwert angesetzt.

[Verbindlichkeiten](#) sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 20. April 2010 bis zum 28. Februar 2011

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		195.646,86	
2. Sonstige Erträge		26.940,63	
3. Erträge aus Immobilien		952.889,60	
Summe der Erträge			1.175.477,09
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		113.879,96	
a davon Betriebskosten	19.561,96		
b davon Instandhaltungskosten	1.093,47		
c davon Kosten der Immobilienverwaltung	49.166,50		
d davon sonstige Kosten	44.058,03		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		172.346,00	
3. Verwaltungsvergütung		223.490,95	
4. Depotbankvergütung		38.750,00	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		55.303,28	
6. Sonstige Aufwendungen		13.922,68	
Summe der Aufwendungen			617.692,87
III. Ordentlicher Nettoertrag			557.784,22
Ertragsausgleich			49.231,32
IV. Ergebnis des Geschäftsjahres			607.015,54
Total Expense Ratio (TER)			1,05%
Erfolgsabhängige Vergütung			0,00%
Transaktionsabhängige Vergütung			2,26%

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die seit Auflage des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D erwirtschafteten Erträge betragen insgesamt 1.175 TEUR. Davon entfallen auf Mieterträge 953 TEUR, auf Erträge aus Liquiditätsanlagen in Deutschland 195 TEUR sowie auf Sonstige Erträge 27 TEUR.

Regional betrachtet resultieren die **Erträge aus Immobilien** mit 370 TEUR aus den Objekten in Dresden, mit 301 TEUR aus den Objekten in Münster, mit 105 TEUR aus Düsseldorf, mit 95 TEUR aus Berlin und mit 82 TEUR aus Leipzig.

Aufwendungen

Die auf Mieter nicht umlegbaren **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von 114 TEUR setzen sich aus Betriebskosten in Höhe von 20 TEUR, Instandhaltungskosten über 1 TEUR, Kosten der Immobilienverwaltung über 49 TEUR sowie sonstigen Kosten in Höhe von 44 TEUR zusammen.

Die **Betriebskosten** resultieren vorwiegend aus nicht umlagefähigen Nebenkosten der gehaltenen Objekte.

Bei den **Kosten der Immobilienverwaltung** handelt es sich vorwiegend um Kosten der Hausverwaltung der gehaltenen Immobilien.

In den **Sonstigen Kosten** sind im Wesentlichen Aufwendungen für nicht abzugsfähige Vorsteuern von 37 TEUR enthalten.

Die **Zinsen aus Kreditaufnahmen** in Höhe von 172 TEUR resultieren aus der Fremdfinanzierung der Immobilien in Dresden mit 79 TEUR, in Münster mit 37 TEUR, Düsseldorf mit 25 TEUR, in Berlin mit 21 TEUR sowie in Leipzig mit 10 TEUR.

Die **Kosten der Verwaltung des Sondervermögens** über 331 TEUR gemäß § 12 Abs. 1, 4 und 5 BVB bestehen aus der Vergütung an die Fondsverwaltung in Höhe von 223 TEUR, der Depotbankvergütung in Höhe von 39 TEUR, den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 55 TEUR sowie aus Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 14 TEUR. Darüber hinaus wurden dem Sondervermögen gemäß § 12 Abs. 3 BVB Ankaufgebühren in Höhe von 710 TEUR in Rechnung gestellt. Dies entspricht 1,4% des Kaufpreises (50.715 TEUR) der im

Rumpfgeschäftsjahr angekauften Objekte. Diese Gebühren werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung gezeigt, sondern als Teil der Anschaffungskosten aktiviert.

Die **Depotbankvergütung** gemäß § 12 Abs. 4 BVB beläuft sich auf 39 TEUR und wurde im Rahmen der vertraglichen Grenzen bemessen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** betragen insgesamt 55 TEUR und enthalten Prüfungskosten, Kosten für die Erstellung von Rechenschafts- und Zwischenberichten und Veröffentlichungskosten.

Die **sonstigen Aufwendungen** beinhalten ausschließlich Beratungskosten.

Ordentlicher Nettoertrag

Der **ordentliche Nettoertrag** in Höhe von 558 EUR ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ertragsausgleich

Der **Ertragsausgleich** des abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahres beträgt 49 TEUR.

Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres

Das Ergebnis im Rumpfgeschäftsjahr 2010/2011 beträgt 607 TEUR.

Total Expense Ratio (TER)

Die **Total Expense Ratio** in Höhe von 1,05% zeigt als Gesamtkostenquote 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 § 12 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Erfolgsabhängige Vergütung

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Transaktionsabhängige Vergütung

Die **Transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankaufgebühren gemäß § 12 Abs. 3 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar und beträgt zum Stichtag 2,26%. 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 Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung keine Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler.

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

Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2011

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Ergebnis des Geschäftsjahres	607.015,54	1,09
Zwischensumme	607.015,54	1,09
II. Zur Ausschüttung verfügbar		
1. Vortrag auf neue Rechnung	- 52.473,54	- 0,09
III. Gesamtausschüttung		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	554.542,00	1,00
Gesamtausschüttung	554.542,00	1,00

Für die Ermittlung der investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen liegt eine Bescheinigung nach § 5 InvStG vor.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2011/2012 werden Erträge in Höhe von 52 TEUR vorgetragen.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010/2011 beträgt bei 554.542 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 28. Februar 2011 und einer Ausschüttung von 1,00 EUR je Anteil insgesamt 555 TEUR. Ausschüttungstermin ist der 8. Juni 2011.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH

Jobst Beckmann

Marcus Kemmer

Sebastian Lohmer

Martin Matern

Jan-Baldem Mennicken

München, im 11. April 2011

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben gemäß § 44 Absatz 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D für das Rumpfgeschäftsjahr vom 20. April 2010 bis 28. Februar 2011 geprüft. Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Absatz 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des

Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

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 13. April 2011

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Arno Kempf
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010/2011 in Höhe von 1,00 EUR je Anteil erfolgt am 8. Juni 2011.

Ausschüttung¹

Die ausgeschütteten Erträge 2010/2011 werden steuerlich wie folgt behandelt:

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,0000	1,0000
davon steuerfrei:	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge ²	0,7021	0,7021
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge ³	0,7021	0,7021
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,1852	0,1852

Wir weisen darauf hin, dass bei den Anlegern neben den oben aufgeführten „steuerpflichtigen ausgeschütteten Erträgen“ in Höhe von EUR 0,7021 je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen auch bestimmte vom Fonds einbehaltene Erträge steuerpflichtig sind. Diese betragen EUR 0,1234 je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen, so dass sich insgesamt steuerpflichtige Erträge in Höhe von EUR 0,8255 im Privatvermögen und im Betriebsvermögen ergeben.

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

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

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (gesamt)	0,8255	EUR
KESt. (25 % auf „Steuerpflichtig (gesamt)“)	./. 0,2063	EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf „Zwischensumme“)	./. 0,0114	EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./. 0,2177	EUR
damit Gutschrift auf Konto	0,7823	EUR

1) 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.

2) 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.

3) 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.

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 zusammenveranlagten 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 zu Grunde gelegt, wenn er niedriger ist als 25 % und Angaben zu den Kapitalerträgen in der Steuererklärung gemacht werden.

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

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

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

Kapitalertragsteuer

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

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

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

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

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

Solidaritätszuschlag

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

Private Veräußerungsgeschäfte

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

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

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

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei der Rückgabe oder dem Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Der bei Rückgabe realisierte Zwischengewinn unterliegt als positiver Kapitalertrag der Abgeltungsteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb der Fondsanteile bezahlte Zwischengewinn kann als negativer Kapitalertrag abgesetzt werden. Er wird beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines

Steuerliche Hinweise

Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Bei der Ermittlung des Zwischengewinns bleiben unberücksichtigt: Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie aus der Bewertung und Veräußerung der Objekte. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Vom Anleger aufzunehmende Zwischengewinne ergeben sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

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

Immobilien- und Aktiengewinn

Die Regelungen zum Immobiliengewinn erstrecken sich ab dem 1. Januar 2009 – für Anleger, die ihre Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erwerben zusätzlich zu den Anlegern, die ihre Anteile in einem Betriebsvermögen halten – nunmehr auch auf die Anleger, die ihre Anteile in einem Privatvermögen halten (§ 8 Abs. 5 Satz 6 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 als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

Der Fonds-Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividendenerträge, auch aus Immobilienkapitalgesellschaften, realisierte oder nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Beteiligung des Sondervermögens insbesondere an Immobilienkapitalgesellschaften.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn börsentäglich als Prozentsatz des Werts des Investmentanteils.

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

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

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

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

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

Hinweis

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

**Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG
für das am 28. Februar 2011 endende Geschäftsjahr für den WERTGRUND WohnSelect D
(ISIN: DE 000 A1CUAY 0) Ausschüttung / Teilthesaurierung**

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapital- gesellschaft (§ 8b KStG)	Kapital- gesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
Barausschüttung	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
a) Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
sowie die in der Ausschüttung enthaltenen ausschüttungs- gleichen Erträge der Vorjahre, getrennt nach einzelnen Geschäftsjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b) Ausgeschüttete Erträge 2011	0,7021	0,7021	0,7021	0,7021
b) Ausschüttungsgleiche Erträge ¹	0,1234	0,1234	0,1234	0,1234
c) In der Ausschüttung enthaltene				
aa) ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre (aufgehoben)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG; 100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) Erträge i. S. d. § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee) Veräußerungsgewinne gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff) Veräußerungsgewinne gem. § 8b Abs. 2 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii) Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge nicht i.S.v. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj) Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge nicht i. S. v. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk) Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer berechtigten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
c) In den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
aa) ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre (aufgehoben)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) steuerfreie Veräußerungsgewinne i.S.d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) Erträge i. S. d. § 3 Nr. 40 EStG; 100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) Erträge i. S. d. § 8b Abs. 1 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee) Veräußerungsgewinne gem. § 3 Nr. 40 EStG; 100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff) Veräußerungsgewinne gem. § 8b Abs. 2 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg) Erträge i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
hh) steuerfreie Veräußerungsgewinne i. S. d. § 2 Abs. 3 Nr. 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii) Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
davon Erträge nicht i.S.v. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1) Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 8.6.2011 als zugeflossen.

Steuerliche Hinweise

		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
jj)	Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon Erträge nicht i. S. v. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	Einkünfte i. S. d. § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	Erträge i. S. d. § 2 Abs. 2a InvStG	0,0330	0,0330	0,0330	0,0330
d)	Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung i.S.d.				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,7021	0,7021	0,7021	0,7021
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
d)	Zur Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungsgleichen Erträge i.S.d.				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,1234	0,1234	0,1234	0,1234
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
e)	Betrag der Ausschüttung der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer i.S.d.				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,1755	0,1755	0,1755	0,1755
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
e)	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer i.S.d.				
aa)	§ 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0308	0,0308	0,0308	0,0308
bb)	§ 7 Abs. 3 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt, und				
aa)	nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG i. V. m. § 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
	davon auf Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	davon auf Erträge nicht i. S. v. § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
f)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte i.S.d. § 4 Abs. 2 InvStG entfällt, und				
aa)	nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG i. V. m. § 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)	nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG i. V. m. § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 und 3 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
g)	Betrag der Ausschüttung für die Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung i. S. d. § 3 Abs. 3 Satz 1	0,3044	0,3044	0,3044	0,3044
g)	Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge für die Absetzung für Abnutzung- oder Substanzverringerung i. S. d. § 3 Abs. 3 Satz 1	0,0286	0,0286	0,0286	0,0286
h)	Von der ausschüttenden Körperschaft nach § 37 Abs. 3 KStG in Anspruch genommene Körperschaftsteuererminderung (aufgehoben)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1) Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 8.6.2011 als zugeflossen.

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 2010: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2010: 2.976 TEUR

Gesellschafter

100%
Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

Jobst Beckmann
Marcus Kemmner
Sebastian Lohmer
Martin Matern
Jan-Baldem Mennicken (seit 18. November 2010)
Ulrich Nack (bis 31. August 2010)

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Dr. Klaus Trescher
Vorsitzender

Georg von Werz
Stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der
Pramerica Real Estate International AG

Dr. Florian Esters (seit 5. Oktober 2010)
Managing Director Product Development
Pramerica Real Estate International AG

Thomas Hoeller
Managing Director Marketing
Pramerica Real Estate International AG

Jan-Baldem Mennicken (bis 4. Oktober 2010)
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

Gerhard Wittl
Mitglied des Vorstands der
Pramerica Real Estate International AG

Volker Krenzler
als unabhängiges Mitglied

Depotbank

CACEIS Bank Deutschland GmbH, München

Gezeichnetes Kapital
zum 31. Dezember 2010: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2010: 161.226 TEUR

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Elsenheimerstraße 33
D-80687 München

Assetmanager

WERTGRUND Immobilien AG
Maximilianstraße 21a
D-82319 Starnberg

Sachverständigenausschuss I

Dipl.-Ing. Jochen Niemeyer, Frankfurt am Main
Vorsitzender
Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M)
Immobilienanalyst CIS HypZert (R)
Associated Member of the Appraisal Institute

Dipl.-Kfm. Stefan Brönnner, München
Stellvertretender Vorsitzender
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter,
München
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten und Pachten

Ersatzmitglieder

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll, Hamburg
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
und die Ermittlung von Mietwerten

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Dirk Olaf Eßelmann, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenausschuss II

Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Bonn
Vorsitzender
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Florian Lehn, München
Stellvertretender Vorsitzender
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Dirk Olaf Eßelmann, Münster
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gremien

Ersatzmitglieder

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll, Hamburg
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
und die Ermittlung von Mietwerten

Dipl.-Ing. Jochen Niemeyer, Frankfurt am Main
Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M)
Immobilienanalyst CIS HypZert (R)
Associated Member of the Appraisal Institute

Dipl.-Kfm. Stefan Bröner, München
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehner, München
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten und Pachten

Immobilienzugänge

Im zweiten Geschäftshalbjahr von September 2010 bis Februar 2011 wurden drei Immobilien an den Zielstandorten Dresden (zwei Immobilien) und Münster (eine Immobilie – nach Ankauf in zwei Objekte aufgeteilt) erworben. Für diese Immobilien ist der Übergang von Nutzen und Lasten ebenfalls in diesem Rumpfgeschäftsjahr erfolgt. Somit befinden sich nun acht Immobilien im Sondervermögen.

Nachfolgend ein kurzer Überblick über die angekauften Objekte:

Immobilienzugänge

Berlin, Scharfenberger Straße

Das 1977 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (erster Förderweg) erstellte Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Tegeler Forstes 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. Eine umfassende Sanierung hat bislang nicht stattgefunden. Nach Übergang von Nutzen und Lasten ist eine umfangreiche Sanierung des Objektes (insb. Fassadendämmung, Erneuerung der Fenster sowie Dacherneuerung und -dämmung) vorgesehen. Darüber hinaus sollen die aktuell leer stehenden Wohneinheiten saniert und einer Vermietung zugeführt werden.

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 6,30 EUR/m² und kann jährlich um 0,13 EUR/m² gesteigert werden. Bezüglich der Belegungsbindung gibt es eine Freistellung.



Auf Grund der guten Lage und des attraktiven Bautyps des Objektes und der Möglichkeit, die Mieten nach Modernisierung (Modernisierungumlage) sowie jährlich nach den Förderbedingungen zu erhöhen, können nachhaltig stabile Erträge erzielt werden.

Steganlage Berlin, Scharfenberger Straße

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

Berlin, Scharfenberger Straße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-gesellschaft
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 0,563 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	62
Wohnfläche	4.850 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	0
Nutzfläche gewerblich	0 m ²
Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	4,05 Mio. EUR, Stichtag 20. Juli 2010

Dresden, Borthener Straße (Dresden III)

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sechs Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden zwischen 1927 und 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten saniert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei 60 m², die meisten Wohnungen haben Größen zwischen 55 m² und 65 m². Ca. 60% der Wohnungen sind 3-Zimmer-Wohnungen, weitere ca. 30% 2-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 durchgrüntem Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.



Dresden, Borthener Straße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 1,835 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	288
Wohnfläche	17.188 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	6
Nutzfläche gewerblich	528 m ²
Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	15,9 Mio. EUR, Stichtag 14. Juni 2010

Immobilienzugänge

Dresden, Wilischstraße (Dresden II)

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten sowie 82 Stellplätzen. Die Häuser wurden zwischen 1963 und 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind ca. 40 Wohnungen teilsaniert, alle anderen Wohnungen wurden komplett saniert. Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Im Zuge der Sanierung wurde eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. In den sanierten Einheiten wurden die Bäder erneuert, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.



Alle Häuser sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und entsprechen laut Energiepass mit ca. 67 bis 78 kWh/m²a dem MFH-Neubaustandard.

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

Dresden, Wilischstraße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 1,128 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	240
Wohnfläche	15.070 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	0
Nutzfläche gewerblich	0 m ²
Stellplätze	82
Baujahr	1963/1964
Gutachterlicher Verkehrswert	13,7 Mio. EUR, Stichtag 14. Juni 2010

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 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 derzeit ca. 96 m². Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt voll vermietet. Nach Übergang von Nutzen und Lasten ist geplant, eine leer werdende Gewerbeeinheit in drei Wohnungen umzubauen und dann einer Vermietung zuzuführen.



Düsseldorf, Füllenbachstraße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	November 2010
Verkäufer	Privatpersonen
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 0,552 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	25 (nach Sanierung der leer werdenden Gewerbeeinheit 28)
Wohnfläche	2.232 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	7
Nutzfläche gewerblich	1.089 m ²
Stellplätze	40
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	5,47 Mio. EUR, Stichtag 14. Juli 2010

Immobilienzugänge

Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße

Das 1903 erbaute Haus liegt im Stadtbezirk Mitte (Zentrum Süd-Ost) von Leipzig in unmittelbarer Nähe zum Bayerischen Bahnhof.

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.

Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt voll vermietet.



Auf Grund der zentralen Lage und des guten Objektzustands kann nachhaltig von einem hohen Vermietungsstand ausgegangen werden.

Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010 / 18. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	September 2010
Verkäufer	Immobilien-gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 0,092 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	8
Wohnfläche	931 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	251 m ²
Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	0,94 Mio. EUR, Stichtag 18. Mai 2010

Leipzig, Stieglitzstraße

Das 1903 erbaute Haus liegt im Stadtteil Schleussig, der sich insbesondere bei jungen Leuten großer Beliebtheit erfreut und wachsende Bevölkerungszahlen aufweist. Das Objekt befindet sich an der Könnerritzstraße, die mit ihren Läden und Cafés das Zentrum des Stadtteils bildet.

Das fünfgeschossige Eckhaus wurde um die Jahrhundertwende erbaut und 1997/1998 saniert. Im Zuge der Sanierung wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut. Das Haus umfasst 18 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten, die zum Zeitpunkt des Erwerbs voll vermietet waren.

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



Leipzig, Stieglitzstraße 85 a+b im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	September 2010
Verkäufer	Privatpersonen
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 0,137 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.305 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	285 m ²
Stellplätze	0
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,20 Mio. EUR, Stichtag 14. April 2010

Immobilienzugänge

Münster, Breslauer Straße & Königsberger Straße

Das Fondsobjekt, eine 1964 erstellte Wohnanlage, umfasst 239 Wohneinheiten in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern und in drei achtgeschossigen Punkthochhäusern. Die Objekte wurden ursprünglich im geförderten Wohnungsbau erstellt, die Bindung ist jedoch Ende 2008 ausgelaufen.

Es ist geplant, alle Häuser umfangreich zu sanieren, wobei ein Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Energieeinsparung wie z. B. neue Fenster, Dachdämmung, Heizungsanlagen liegen wird.

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



Münster, Breslauer Straße & Königsberger Straße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	September 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	November 2010
Verkäufer	Privatpersonen
Kaufpreis	9,725 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Insgesamt ca. 1,013 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	239
Wohnfläche	18.761 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Nutzfläche gewerblich	372 m ²
Stellplätze	101
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	9,95 Mio. EUR, Stichtag 28. Juli 2010

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 (Anlegervereinbarung/AVB/BVB) bei der Kapitalanlagegesellschaft an.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragsersparung eine Prognose, basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, darstellt. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen.

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

Impressum

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

Fotos:
Jann Averwieser, München, Deutschland

Reference Number:
KMIH-8FHB8X

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

Vertrieb:
info@wertgrund.de
www.wohnselect.de