

WERTGRUND WohnSelect D

Jahresbericht zum 29. Februar 2012

TMW Pramerica Property Investment GmbH



Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

	Stand 29. Februar 2012 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2011 bis 29. Februar 2012	Stand 28. Februar 2011 bzw. Rumpfgeschäftsjahr 20. April 2010 bis 28. Februar 2011	
Fondsvermögen			
Fondsvermögen netto	88.897	55.885	TEUR
Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Kredite)	124.155	76.885	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	30.542	55.464	TEUR
Investitionsquote ¹	139,7	137,6	%
Finanzierungsquote ²	42,7	41,4	%
Immobilienvermögen³			
Immobilienvermögen gesamt, direkt gehalten	82.595	50.715	TEUR
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	15	8	
Veränderungen im Immobilienportfolio			
Ankäufe von Objekten	7	8	
Verkäufe von Objekten	-	-	
Vermietungsquote ⁴	96,7	90,8	%
Liquidität			
Bruttoliquidität	31.104	22.291	TEUR
Gebundene Mittel ⁵	18.546	9.202	TEUR
Freie Liquidität ⁶	12.558	13.089	TEUR
Liquiditätsquote ⁷	14,1	23,4	%
Wertentwicklung (BVI-Rendite)⁸			
seit Auflage am 20. April 2010	5,4	0,8	%
seit Auflage am 20. April 2010 p. a.	2,7	-	%
für ein Jahr ⁹	4,6	0,8	%
Anteile			
Umlaufende Anteile	852.034	554.542	Stück
Rücknahmepreis/Anteilwert	104,34	100,78	EUR
Ausgabepreis	109,56	105,82	EUR
Ausschüttung			
Ausschüttungsstichtag	13. Juni 2012	8. Juni 2011	
Ausschüttung je Anteil	1,75	1,00	EUR
Sonstiges			
Gesamtkostenquote ¹⁰	1,53	1,05	%

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

WKN: A1CUAY
Internet: www.wohnselect.de

- 1) Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto
- 2) Summe der Kredite nach § 82 InvG bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt
- 3) Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 79 InvG zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens zwölf Monaten.
- 4) Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen
- 5) Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen sowie für die Ausschüttung zum 29.02.2012 bzw. 28.02.2011 reservierten Mittel in Höhe von 1.491 TEUR bzw. in Höhe von 555 TEUR
- 6) Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel

- 7) Freie Liquidität bezogen auf das Fondsvermögen netto
- 8) Nach Berechnungsmethode des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI): Anlage zum Anteilwert (= Rücknahmepreis)/Bewertung zum Anteilwert; Wiederanlage der Ausschüttung zum Anteilwert (= kostenfreie Wiederanlage)
- 9) Angabe zum 29.02.2012 für den Zeitraum vom 01.03.2011 bis 29.02.2012 bzw. Angabe zum 28.02.2011 für den Zeitraum vom 20.04.2010 bis 28.02.2011
- 10) Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 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	14
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 29. Februar 2012	15
Kreditmanagement.....	16
Renditen und Bewertung	18
Vermietung	21
Ausblick	24
Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D	26
Entwicklung der Renditen	27
Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. März 2011 bis zum 29. Februar 2012	28
Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens	29
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012	30
Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung	32
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012 – Immobilienverzeichnis	34
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012 – Anschaffungskosten	42
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012 – Bestand der Liquidität	44
Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012 –	
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen	45
Ertrags- und Aufwandsrechnung	46
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	47
Verwendungsrechnung zum 29. Februar 2012	48
Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers	49
Steuerliche Hinweise	50
Gremien	58
Immobilienzugänge	62
Immobilienbestand	65

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Bericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung im Zeitraum vom 1. März 2011 bis 29. Februar 2012, dem ersten vollen Geschäftsjahr des Fonds, informieren.

Anlagestrategie

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

Die Investitionskriterien im Detail sind:

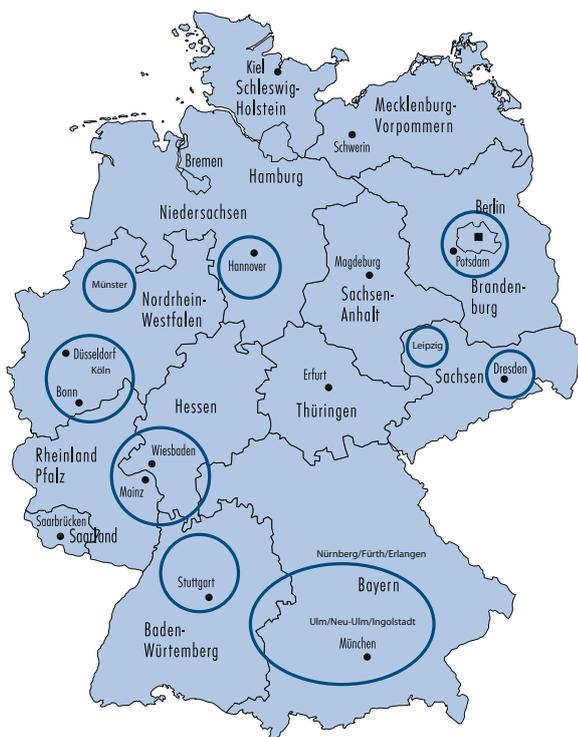
- Derzeit geplante ausschließliche Investitionen in Bestands-Wohnimmobilien in Deutschland (Gewerbeflächenanteil bis maximal ca. 25 %), keine reinen Entwicklungs- oder Bauträgerobjekte
- Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 300 Mio. EUR bis ca. 400 Mio. EUR, dies entspricht ca. 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten
- Investition in fünf bis acht ausgewählte Standorte bzw. Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen
- Aufbau eines Bestands von möglichst 500 Wohneinheiten oder mehr je Standort, um ein effizientes Management vor Ort zu gewährleisten
- Fokus auf innerstädtische Lagen mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Erwerb von Einzelobjekten (ab ca. 1 Mio. EUR) und kleineren Portfolien (ca. 10 bis 50 Mio. EUR), Ankaufsmultiplikatoren im Durchschnitt bis ca. das 13,5-Fache der Sollmiete
- Leerstand bei Erwerb bis ca. 25 % je Objekt
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsstau 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.
- Gegebenenfalls selektiver Erwerb von Einzelobjekten mit Privatisierungspotenzial

- Fremdkapitaleinsatz bis max. 50 % der Immobilienwerte (angestrebt wird ein durchschnittlicher Fremdkapitaleinsatz von ca. 35 % bis 40 %, ab Ende 2014 max. 30 % aufgrund des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes). Gegebenenfalls Einsatz von Fördermitteln oder zinsvergünstigten Darlehen (z. B. KfW-Darlehen) bei Sanierungsobjekten bzw. Modernisierungen
- I. d. R. direkter Erwerb von Immobilien (Asset Deals). Erwerb von Anteilen an Gesellschaften (Share Deals) ist möglich, wird jedoch nicht angestrebt.

Eine Risikoreduktion und -diversifikation soll erreicht werden durch:

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

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



Zielstandorte bzw. Zielregionen in Westdeutschland sind insbesondere:

- Ballungsraum Düsseldorf¹, Köln¹, Bonn
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene¹ (z. B. Mannheim, Karlsruhe, Heidelberg)
- Hannover¹
- München¹

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

- Berlin¹
- Dresden¹
- Leipzig¹

Da sich die bundesweit tätigen Investoren zumeist auf die großen Metropolen bzw. Ballungsräume konzentrieren und daher dort hoher Wettbewerb um attraktive Wohnanlagen herrscht, sollen Investments für den WERTGRUND Wohn-Select 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 an den folgenden „Hidden Champion“-Standorten ebenfalls Investitionen für den WERTGRUND WohnSelect D erfolgen:

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

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

Bericht der Fondsverwaltung

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Allgemeine Konjunktorentwicklung in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft erlebte 2011 ein wachstumsstarkes Jahr. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich preisbereinigt um 3,0%. Nach dynamischer Entwicklung bis zum Herbst schwächte sich die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal leicht ab. Als Grund hierfür wird vor allem die Verunsicherung durch die Verschuldungssituation im Euro-Raum erachtet. Das Wachstum in Europa und anderen Regionen verlangsamte sich merklich, was sich dämpfend auf die Entwicklung der deutschen Exporte auswirkte. Auch die Konsumausgaben sind leicht zurückgegangen. Einen positiven Wachstumsbeitrag leisteten dagegen die Investitionen, insbesondere auch die Bauinvestitionen nahmen im vierten Quartal zu. Der ifo-Geschäftsklima-Index verzeichnete im Februar 2012 einen Wert von 109,6¹ und liegt damit zwar hinter dem Spitzenwert von 115,4 im gleichen Monat des Vorjahres, befindet sich aber seit August 2011 in einem deutlichen Aufwärtstrend.

Die positiven Arbeitsmarktstendenzen setzten sich fort und stabilisieren die Entwicklung. Die Arbeitslosenquote² für Deutschland lag im Februar 2012 bei 7,4% und damit noch einmal deutlich unter dem Vorjahreswert vom Februar 2011 (7,9%).³

Trotz wichtiger politischer Weichenstellungen, die in den letzten Wochen bei der Stabilisierung der Schuldenkrise im Euro-Gebiet erreicht werden konnten, bleiben die Risiken für die weitere wirtschaftliche Entwicklung jedoch weiterhin hoch.⁴

Der Markt für Wohnimmobilien

Das Kapitalmarkt-Umfeld mit dem weiterhin attraktiven Zinsniveau gestaltet sich für Immobilieninvestitionen günstig. Die Unsicherheiten an den Finanzmärkten sowie die anhaltende Inflationsangst beflügeln schon länger die Nachfrage nach Immobilien. Sicherheit wird bei Anlegern groß geschrieben: Wohnimmobilien, vorzugsweise in Ballungszentren und

gefragten Universitätsstädten, dominieren die Nachfrage. Über die positive Entwicklung von Preisen und Mieten auf dem Wohnimmobilienmarkt herrscht bei den Experten Einigkeit:

- Das Forschungsinstitut empirica bestätigte für 2011 in Deutschland einen Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 3,4%, in den kreisfreien Städten sogar um 5,6%. Die inserierten Mieten lagen im vierten Quartal 2011 um 1,4% über dem Vorjahreswert. Damit verlangsamte sich das Wachstum leicht gegenüber dem Vorjahr.⁵
- F+B GmbH bestätigt den Preisanstieg für Eigentumswohnungen (2,6%) und Mieten (1,2% bei Neuvertragsmieten) im Jahr 2011. Die Prognose geht dahin, dass die Arbeitsplatzangebote in Deutschland weiter neue Bürger aus dem In- und Ausland in die prosperierenden Wirtschaftsräume ziehen und Druck auf den Wohnungsmarkt ausüben werden.⁶
- Der Deutsche Hypo Konjunkturindex (ehemals King Sturge) kommentiert, dass das Bild von Risiken in der Geldpolitik und einem sicheren Hafen der Realwirtschaft vor allem die deutschen Wohnimmobilien auf Chancenkurs hält. Folgerichtig gab es Zuwächse nur beim Immobilienindex für Wohnen (+2%), während die gewerblichen Indices Rückgänge verbuchen mussten.⁷

Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage- und Preisentwicklung setzen Projektentwickler verstärkt auf Wohnimmobilien: „Wohnprojektentwicklungen spielen eine immer größere Rolle und haben dem Bürosegment den Rang abgelassen“⁸, belegte Bulwien Gesa in einer Studie im Juni 2011. So hat nicht nur das Transaktionsgeschehen bei Wohnimmobilien, sondern auch die Bautätigkeit zugenommen.

Trotz steigender Preise ist das Preisniveau deutscher Wohnimmobilien im internationalen Vergleich noch niedrig, sodass sich Investitionen auch weiter lohnen, gerade auch in der

1) ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, ifo Geschäftsklima Deutschland, Ergebnisse des ifo Konjunkturtests im Februar 2012

2) Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt

3) Bundesagentur für Arbeit: „Schnellübersicht Bundesrepublik Deutschland“, Berichtsmonate Februar 2011 und 2012

4) Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: „Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, März 2012“

5) Empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreis-Ranking IV/2011

6) F + B, Forschung und Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH: F + B-Wohn-Index-Deutschland, Quartalsbericht IV 2011, Datenstand Q3 2011

7) Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index, Monatsbericht Februar 2012

8) Bulwien Gesa AG, „Quarterly Ausgabe Juni 2011“

Erwartung guter Wertsteigerungsrenditen. Wichtig bleibt aber in Deutschland die Berücksichtigung regionaler Disparitäten: Zwar betrafen die Preis- und Mietsteigerungen den gesamten Wohnimmobilienmarkt, die Aufschwungdynamik sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass nachhaltig sichere Investments vor allem in wirtschaftlich stabilen Regionen konzentriert sind. Steigende Preise können an guten Standorten jedoch vor dem Hintergrund des aktuellen Marktgeschehens zu Renditeeinbußen führen.

Eigentum und Miete

Deutschland ist Mieterland: Die knapp 82 Mio. Einwohner Deutschlands wohnen in etwa 40,3 Mio. Wohnungen¹. Der Wohnungsbestand setzt sich aus etwa 18,6 Mio. Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 20,9 Mio. Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 0,8 Mio. Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden zusammen.² 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.³

Die Eigentumsquote ist seit Langem nahezu konstant, das Statistische Bundesamt verzeichnete zwischen 1998 und 2006 eine Zunahme der Eigentümerquote um lediglich 0,6 %⁴. Aktuelle Daten zur Wohn- und Wohnungssituation werden nach Auswertung des Zensus 2011 im November 2012 erwartet.

Bautätigkeit und -genehmigungen⁵

Nach Jahren der Zurückhaltung investieren Wohnungsunternehmen und Investoren wieder in den Bau neuer Wohnungen. Seit 1994 war das Neubauvolumen stark zurückgegangen, 2009 verzeichnete das statistische Bundesamt mit ca. 159.000 fertiggestellten Wohnungen⁶ den niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung. 2010 wurde mit ca. 160.000 Wohnungen ein leichter Zuwachs verzeichnet. Das Fertigstellungsniveau bleibt aber trotz der schwach positiven Tendenz, deren Nachhaltigkeit noch nicht abschließend beurteilt werden kann, niedrig.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen stieg von ca. 177.500 in 2009 auf ca. 188.000 in 2010. Auch hier kann noch nicht sicher von einer Trendumkehr gesprochen werden. Gerade in wirtschaftsstarken Räumen mit positiver Bevölkerungsentwicklung führen die niedrigen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen bei gleichzeitig zunehmender Nachfrage auch in Zukunft potenziell 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.“⁷

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

1) Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnheime

2) Statistisches Bundesamt Deutschland: Fachserie 5, Reihe 3,6 Bauen und Wohnen, Bestand an Wohnungen, 31.12.2010, erschienen am 28.07.2011

3) LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2011 – Markt für Wohnimmobilien, Daten, Fakten, Trends“

4) Statistisches Bundesamt Deutschland: Mikrozensus 1998 und 2006

5) Statistisches Bundesamt Deutschland: Bauen und Wohnen 2010, Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihen 2010, erschienen am 15.08.2011

6) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt (einschließlich Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden)

7) 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

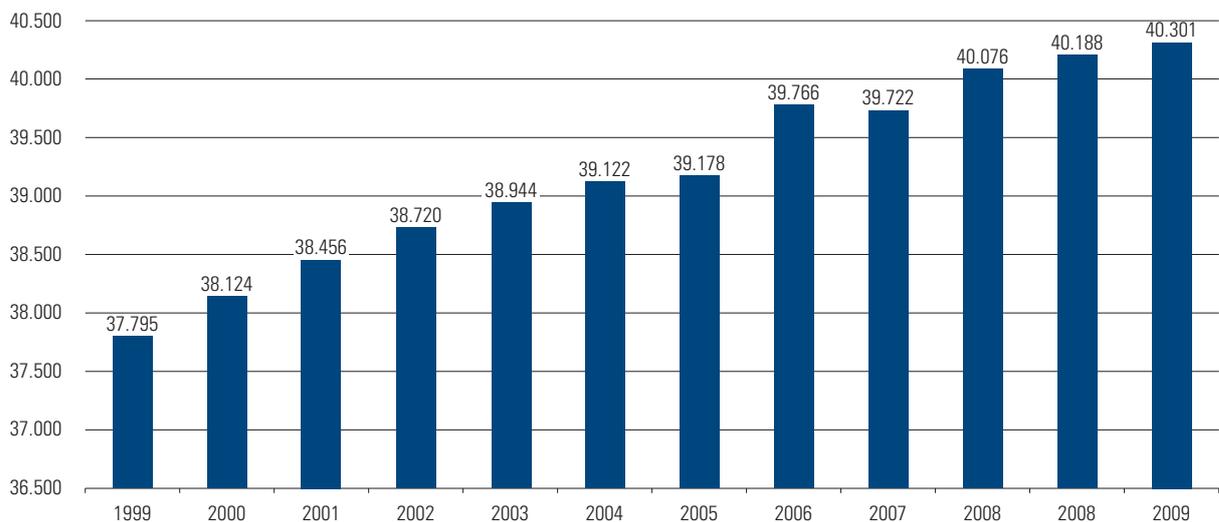
Bericht der Fondsverwaltung

Steigende Haushaltszahlen

Mit ca. 40,3 Mio. Haushalten gibt es trotz leicht rückläufiger Gesamtbevölkerung heute etwa 5 Mio. Haushalte mehr als zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung. Drei Viertel aller Haushalte bestehen aus ein oder zwei Personen, größere

Haushalte verlieren an Bedeutung. 2010 handelte es sich bei 40,2 % aller Haushalte um Einpersonenhaushalte, 1999 waren es lediglich 35,7 %. Die steigende Anzahl privater Haushalte wird auch weiterhin zur wachsenden Nachfrage nach (Miet-)Wohnraum führen.

Zahl der Privathaushalte in Deutschland¹



Wohnfläche pro Kopf

Demografische Entwicklungen und vor allem wachsender Wohlstand haben die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf seit Jahren steigen lassen. Dieser Trend hält weiter an. „So wird die Wohnfläche pro Kopf in Westdeutschland von heute 47 m² auf 54 m² im Jahr 2030 wachsen. In den neuen Ländern ist die Steigerungsrate sogar fast doppelt so hoch.“²

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.“³ Der deutsche Wohnimmobilienmarkt verzeichnete nicht die „Preisblase“ anderer internationaler Immobilienmärkte. Dementsprechend kam es auch nicht zu den hohen Wertseinbrüchen, wie sie z.B. in den USA, Großbritannien oder Spanien immer noch verzeichnet werden.

1) Statistisches Bundesamt Deutschland: Haushalte nach Haushaltsgößen

2) LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2011 – Markt für Wohnimmobilien, Daten, Fakten, Trends“

3) Deutsche Bank Research: „Deutsche Wohnimmobilien: Zu Recht wieder geschätzt?“, 03.09.2010

Die Wohnungsmieten legten in den letzten Jahren bis 2010 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.

Aufgrund der nach wie vor niedrigen Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen (insbesondere im Mehrfamilienhausbau) kann in Wachstumsregionen mit einem Nachfrageüber-

schuss gerechnet werden. Insbesondere in Ballungsräumen mit Bevölkerungszuzug (z. B. München, Stuttgart und Düsseldorf) wird eine Wohnungsknappheit prognostiziert: „Der Wohnungsbau bleibt auch weiter hinter dem Bedarf zurück. Während die Baugenehmigungen 2010 leicht um 5,5 % auf 188.000 Wohneinheiten angestiegen sind, sieht die Mehrheit der wohnwirtschaftlichen Experten den tatsächlichen Neubaubedarf im Zeitraum bis 2025 in der Größenordnung von 270.000 bis 350.000 Wohnungen pro Jahr (...). Knappheiten mit steigenden Preisen und Mieten sowie Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sind also nur noch eine Frage der Zeit“.¹

1) LBS Bausparkasse der Sparkassen: „2011 – Markt für Wohnimmobilien, Daten, Fakten, Trends“



Dresden, Borthener Straße

Bericht der Fondsverwaltung

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Es befinden sich zum Stichtag 29. Februar 2012 15 Immobilien an sieben Standorten mit insgesamt 1.521 Wohneinheiten und 30 Gewerbeeinheiten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Asset Deals erworben und werden vom

Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 82.595 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 34 zu entnehmen.

Immobilienvermögen

Stand 29. Februar 2012

Land	Stadt	Objektname	Gutachterliche	Verkehrswert/	Verkehrswert/	Veränderung	
			Bewertungsmiete ¹	Kaufpreis	Kaufpreis	zum Vorjahr	
			in TEUR	29.02.2012	28.02.2011	in TEUR	in %
Direkt gehaltene Immobilien							
Deutschland	Berlin	„Scharfenberger Straße“	427	4.060	3.900	160	4,1 ³
Deutschland	Dresden	„Borthener Straße“ (Dresden III)	1.227	16.090	15.850	240	1,5 ³
Deutschland	Dresden	„Wilischstraße“ (Dresden II)	1.066	13.800	13.670	130	1,0 ³
Deutschland	Düsseldorf	„Füllenbachstraße“	356	5.480	5.430	50	0,9 ³
Deutschland	Ingolstadt	„Ettinger Straße“ ²	1.261	11.152	–	–	–
Deutschland	Ingolstadt	„Herschelstraße“ ²	553	5.333	–	–	–
Deutschland	Ingolstadt	„Leharstraße 1a, 1b“ ²	136	1.842	–	–	–
Deutschland	Ingolstadt	„Leharstraße 8a, 8b“ ²	78	1.115	–	–	–
Deutschland	Ingolstadt	„Ungernederstraße“ ²	149	1.358	–	–	–
Deutschland	Leipzig	„Christianstraße“ ²	290	3.155	–	–	–
Deutschland	Leipzig	„Philipp-Rosenthal-Straße“	77	1.000	940	60	6,4 ³
Deutschland	Leipzig	„Stieglitzstraße“	97	1.250	1.200	50	4,2 ³
Deutschland	Münster	„Breslauer Straße“	704	6.370	5.297	1.073	20,3 ³
Deutschland	Münster	„Königsberger Straße“	625	4.040	4.428	–388	–8,8 ³
Deutschland	Ulm	„Eichbergplatz“ ²	448	6.550	–	–	–
Direkt gesamt			7.494	82.595	50.715		

1) Stichtagbezogen

2) Im Berichtsjahr erworbene Immobilien

3) Wurde mit dem Kaufpreis des Vorjahres verglichen.

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien¹

Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Ende des Geschäftsjahres 2011/2012 auf die sieben Zielstandorte Dresden, Ingolstadt/Ulm, Münster, Berlin, Leipzig und Düsseldorf.

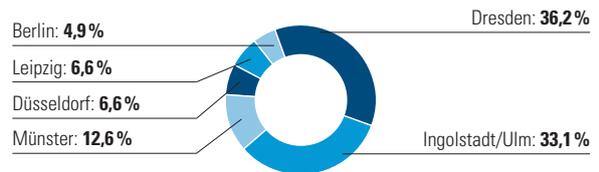
Da sich das Portfolio noch im Aufbau befindet, ist dessen angestrebte ausgewogene regionale Verteilung naturgemäß noch nicht gegeben. Ziel ist es, an jedem der Zielstandorte (siehe auch Kapitel „Anlagestrategie“ ab Seite 4) mindestens ca. 500 Wohnungen zu erwerben, um ein effizientes Management vor Ort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



An den Standorten Dresden (528 Wohnungen zzgl. 138 weitere Wohnungen ab 1. März 2012) und Ingolstadt (484 Wohnungen) konnte dieses Ziel bereits erreicht bzw. nahezu erreicht werden.

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien¹



1) Aufteilung nach Verkehrswert bzw. Kaufpreisen

Bericht der Fondsverwaltung

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D liegt zwischen 14 und 41 Jahren, im Durchschnitt bei 30,3 Jahren.

Im Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D befinden sich elf Objekte, die älter als 20 Jahre sind. Lediglich die Objekte „Leharstraße 1a, 1b“ und „Leharstraße 8a, 8b“ in Ingolstadt (jeweils 20 Jahre), das Objekt „Scharfenberger Straße“ in Berlin (14 Jahre) sowie das Objekt „Eichbergplatz“ in Ulm (ebenfalls 14 Jahre) haben ein geringeres wirtschaftliches Alter.

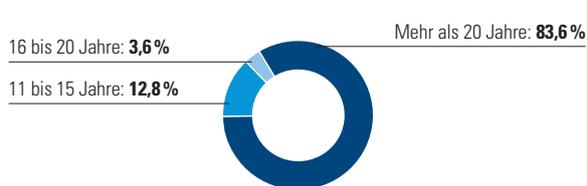
Das wirtschaftliche Alter ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

Nutzungsarten der Fondsimmobilien²

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 97,4 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 97.483 m² und die gewerblich genutzte Fläche 2.634 m². 1.521 Wohneinheiten stehen 30 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 579 Kfz-Stellplätze sowie 13 Bootsliegeplätze und fünf Mietergärten im Portfolio.

Zum 29. Februar 2012 resultieren 93,9 % der Jahres-Nettosollmiete aus der Wohnungsvermietung, 1,8 % aus Büro- oder Praxisflächen, 1,1 % aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen und 2,7 % aus Kfz-Stellplätzen sowie 0,5 % aus anderen Quellen wie beispielsweise Antennen.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹



Nutzungsarten der Fondsimmobilien²

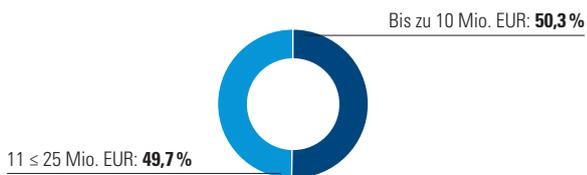


1) Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen
2) Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag

Größenklassen der Fondsimmobilien¹

Das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Das Portfolio setzt sich aus zwölf Immobilien mit einer Größe unter 10 Mio. EUR (50,3 %) sowie aus drei Immobilien zwischen 11 Mio. und 25 Mio. EUR (49,7 %) zusammen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien auch in kleinere Einheiten geteilt werden.

Größenklassen der Fondsimmobilien¹



Vermietungssituation der Fondsimmobilien²

Zum 29. Februar 2012 beläuft sich die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D auf 96,7 %.

Der aktuelle Leerstand konzentriert sich im Wesentlichen auf die Objekte in Münster und resultiert aus dem erhöhten Leerstand bei Ankauf sowie den energetischen Modernisierungsmaßnahmen in 2011/2012.

Detaillierte Informationen zu den Vermietungsquoten finden sich im Kapitel „Vermietung“ ab Seite 21.

Finanzierung

Zum Geschäftsjahresende beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene ca. 35.258 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich zum Berichtsstichtag bezogen auf das Immobilienvermögen auf 42,7 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel „Kreditmanagement“ auf Seite 16.

1) Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen

2) Aufteilung nach Jahres-Bruttosollmietertrag

Bericht der Fondsverwaltung

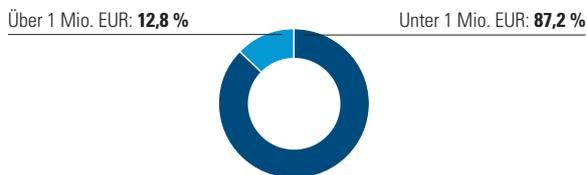
Anlegerstruktur

Mit dem Jahresbericht per 29. Februar 2012, der auf der Grundlage des vom BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.) herausgegebenen Leitfadens zur Vereinheitlichung der Angaben in den Jahres- und Halbjahresberichten (Stand Juli 2011) erstellt wird, legen wir die uns bekannte Anlegerstruktur des WERTGRUND WohnSelect D offen. Die von Seiten des Fondsmanagements gemachten Angaben entsprechen dabei jeweils mindestens dem Standard und den Vorgaben des BVI.

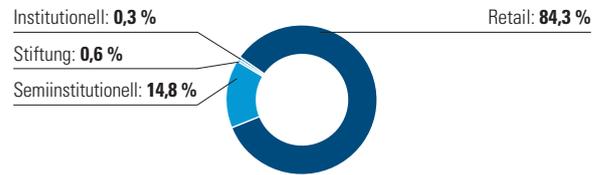
Die Platzierung der Anteile erfolgt durch eine überschaubare Anzahl von persönlich bekannten Vermögensverwaltern, Family Offices und Banken, mit denen WERTGRUND einen intensiven Kontakt pflegt.

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

Struktur der Anleger nach Größenordnung der investierten Beträge zum 29. Februar 2012



Struktur der Anleger nach Vertriebskanälen der investierten Beträge zum 29. Februar 2012



Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 29. Februar 2012

I. Käufe

1. Direkt gehaltene Immobilien

1.1. In Ländern mit EUR-Währung

Land	Lage des Grundstücks	Art des Grundstücks	Bestandsübergang
Deutschland	85057 Ingolstadt, Herschelstraße 4–18, 17–23	Mietwohngrundstück	Juni 2011
Deutschland	85057 Ingolstadt, Leharstraße 1a, 1b	Mietwohngrundstück	Juni 2011
Deutschland	85057 Ingolstadt, Leharstraße 8a, 8b	Mietwohngrundstück	Juni 2011
Deutschland	85057 Ingolstadt, Ungenederstraße 1–3, 24–30; Ettinger Straße 29–43, 53; Leharstraße 1–5, 2–8; Lortzingstraße 2–10	gemischt genutztes Grundstück	Juni 2011
Deutschland	85057 Ingolstadt, Ungenederstraße 2–8	Mietwohngrundstück	Juni 2011
Deutschland	04105 Leipzig, Christianstraße 8–16; Am Mückenschlösschen 1–11	Mietwohngrundstück	Januar 2012
Deutschland	89075 Ulm, Eichbergplatz 1–9	gemischt genutztes Grundstück	Februar 2012

II. Verkäufe

Verkäufe fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Kreditmanagement

Seit der Fondsaufgabe wurden für Immobilienerwerbe sechs Darlehen über insgesamt 32.300 TEUR bei zwei deutschen Kreditinstituten aufgenommen. Alle Darlehen lauten auf Euro, Fremdwährungsdarlehen bestehen nicht.

Für die meisten Darlehen ist die Zinsfestschreibung möglichst langfristig (zehn Jahre) erfolgt, um das aktuell im historischen Vergleich noch niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 3,66 % und 4,38 %.

Bei der Finanzierung des Objektes in Ulm wurde eine Zinsfestschreibung für ca. drei Jahre (bis 31. Dezember 2014) abgeschlossen. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 2,21 %.

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.

Zudem wurden beim Ankauf der Ingolstädter Objekte vier öffentlich geförderte Darlehen zum ursprünglichen Wert von 2.994 TEUR übernommen. Diese Darlehen wurden zinslos

gewährt. Es fallen jedoch eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 0,5 % p. a. und eine Tilgung in Höhe von 1 % p. a. an. Die Darlehenslaufzeiten und Zinsbindungen liegen zwischen ca. drei und 20 Jahren.

Gemäß dem Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) darf die Fremdfinanzierungsquote ab 2015 nur noch max. 30 % betragen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde unter anderem das Objekt in Ulm nur bis Ende 2014 finanziert, um gegebenenfalls das Darlehen dann vollständig tilgen zu können. Zudem wurde das Objekt „Christianstraße“ in Leipzig vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Ferner erfolgen die werterhöhenden Sanierungsmaßnahmen (z. B. in Berlin, Münster und Ingolstadt) ausschließlich aus Eigenkapital.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 29. Februar 2012 eine Fremdfinanzierungsquote von 42,7 % bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte.



Ulm, Eichbergplatz

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 29. Februar 2012

	Kreditvolumen	Verkehrswert/ Kaufpreis	Anteil am Verkehrs- wert (LTV)/ Kaufpreis	Zinssatz	Kreditlaufzeit	Zinsfest- schreibung
	in TEUR	in TEUR	in %	in %		
Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien						
Deutschland, Berlin, „Scharfenberger Straße“	1.900	4.060	46,8	3,7	30.09.2020	Sep. 20
Deutschland, Dresden, „Borthener Straße“	6.500	16.090	40,4	4,2	31.12.2020	Dez. 20
Deutschland, Dresden, „Wilischstraße“	5.500	13.800	39,9	4,2	30.09.2020	Sep. 20
Deutschland, Düsseldorf, „Füllenbachstraße“	2.250	5.480	41,1	3,7	30.09.2020	Sep. 20
Deutschland, Ingolstadt, „Herschelstraße u. a.“ ^{1,2}	8.500			4,4	30.06.2021	Jun. 21
Deutschland, Ingolstadt, „Leharstraße 1a, 1b“ ¹	1.281 512	20.800	55,1 ³	0,5 0,5	30.04.2015 30.04.2032	Apr. 15 Apr. 32
Deutschland, Ingolstadt, „Leharstraße 8a, 8b“ ¹	840 325			0,5 0,5	30.04.2022 30.04.2022	Apr. 22 Apr. 22
Deutschland, Leipzig, „Christianstraße“	–	3.155	–	–	–	–
Deutschland, Leipzig, „Philipp-Rosenthal-Straße“	350	1.000	35,0	3,7	30.09.2020	Sep. 20
Deutschland, Leipzig, „Stieglitzstraße“	500	1.250	40,0	3,7	30.09.2020	Sep. 20
Deutschland, Münster, „Breslauer Straße“	2.179	6.370	34,2	4,0	30.10.2020	Okt. 20
Deutschland, Münster, „Königsberger Straße“	1.821	4.040	45,1	4,0	30.10.2020	Okt. 20
Deutschland, Ulm, „Eichbergplatz“ ¹	2.800	6.550	42,7	2,2	31.12.2014	Dez. 14
Direkt gesamt	35.258	82.595	42,7			

1) Im Berichtszeitraum aufgenommene Finanzierung

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

3) Anteil am Verkehrswert des Ingolstadt-Portfolios

Renditen und Bewertung

Renditen

Die Renditekennzahlen betreffen den Berichtszeitraum vom 1. März 2011 bis 29. Februar 2012. Die Erträge und Aufwendungen des Geschäftsjahres sind auf die Durchschnittswerte bezogen.

Bei im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien wie das Ingolstadt-Portfolio, das Objekt „Eichbergplatz“ in Ulm sowie das Objekt „Christianstraße“ in Leipzig wird eine Annualisierung herbeigeführt, wodurch eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen nur eingeschränkt gegeben ist.

Der **Bruttoertrag** aus den direkt gehaltenen Immobilien bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen beträgt 8,1%. Nach dem Abzug des **Bewirtschaftungsaufwandes** in Höhe von – 1,6% erzielten die Immobilien einen

Nettoertrag in Höhe von 6,4% bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen. Gleichzeitig stellt es das **Ergebnis vor Darlehensaufwand** dar.

Das **Ergebnis nach Darlehensaufwand** entspricht dem **Gesamtergebnis** in Höhe von 8,2% und bezieht sich auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen.

Der WERTGRUND WohnSelect D erzielt im Geschäftsjahr eine **Gesamtfondsrendite vor Abzug der Fondskosten** in Höhe von 5,0%. Die **Performance** des Fonds **nach Abzug der Fondskosten** beträgt 3,8% und weicht aufgrund des Annualisierungseffektes für neu erworbene Objekte um 0,8%-Punkte von dem nach BVI-Methode ermittelten Wert von 4,6% ab.



Münster, Königsberger Straße

Renditekennzahlen

in % (1. März 2011 bis 29. Februar 2012; annualisiert)

	Berlin	Dresden	Düsseldorf	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag ¹	7,8	7,6	5,8	9,2	7,7	9,2	8,0
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-6,0	-1,1	-1,4	-1,2	-0,4	-2,5	-1,6
Nettoertrag¹	1,8	6,5	4,4	8,0	7,3	6,7	6,4
Ergebnis vor Darlehensaufwand¹	1,8	6,5	4,4	8,0	7,3	6,7	6,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand²	0,1	8,0	5,0	12,5	8,8	8,4	8,2
II. Liquidität³							0,0
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁴							5,0
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten							3,8

1) Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 01.03.2011 bis 29.02.2012

2) Bezogen auf das durchschnittliche direkt gehaltene eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 01.03.2011 bis 29.02.2012

3) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds im Zeitraum 01.03.2011 bis 29.02.2012

4) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditäts- und eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds im Zeitraum 01.03.2011 bis 29.02.2012

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

Kapitalinformationen

in TEUR (1. März 2011 bis 29. Februar 2012; annualisiert)¹

	Berlin	Dresden	Düsseldorf	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	3.980	29.577	5.445	14.904	2.676	10.147	66.729
davon eigenkapitalfinanziert	2.080	17.577	3.195	6.746	1.826	6.147	37.571
davon fremdkapitalfinanziert (Kreditvolumen)	1.900	12.000	2.250	8.157	850	4.000	29.157
Liquiditätsanlagen							24.119
Fondsvermögen (netto)							68.009

1) Die Durchschnittszahlen für das Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatsendwerten (01.03.2011 bis 29.02.2012) errechnet.

Renditen und Bewertung

Bewertung ¹

in TEUR

	Berlin	Dresden	Düsseldorf	Ingolstadt/ Ulm	Leipzig	Münster	Gesamt
Gutachterliche Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio ²	4.060	29.890	5.480	27.350	5.405	10.410	82.595
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ³	427	2.293	356	2.624	464	1.329	7.493
Positive Wertänderungen laut Gutachten	160	370	50	0	110	1.073	1.763
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0	0	0	0	0	-388	-388
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ⁴	160	370	50	0	110	685	1.375

1) Die Informationen zu den Wertänderungen sind stichtagbezogen.

2) Die Gutachterlichen Verkehrswerte/Kaufpreise Portfolio stellen das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D zum 29.02.2012 dar. Bei den gutachterlichen Verkehrswerten handelt es sich um Werte aus den aktuellen Verkehrswertgutachten.

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

4) Die Positiven/Negativen Wertänderungen laut Gutachten ergeben sich aus den jährlichen Wertfortschreibungen in den Verkehrswertgutachten.



Düsseldorf, Füllenbachstraße

Vermietung

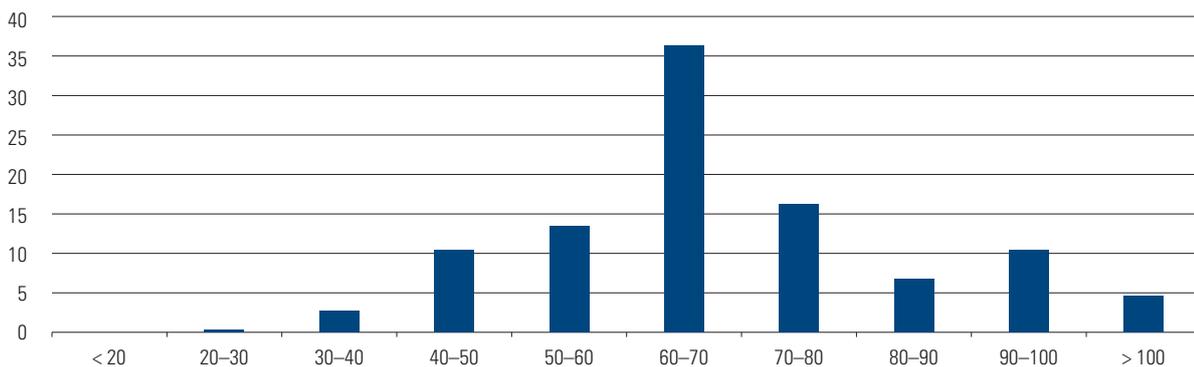
Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten an allen Objektstandorten Neuvermietungen erfolgreich durchgeführt werden. Die Vertriebsgesellschaft WERTGRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung der Fondsimmobili- en und setzt an den Standorten Berlin, Dresden, Ingolstadt, Leipzig, Münster und Ulm eigene Vermieter vor Ort ein. Die Vermietungsbüros in den Objekten Dresden, Ingolstadt und Münster sind vollständig eingerichtet und dienen auch für Mietersprechstunden.

In nahezu allen Objekten besteht zum Stichtag 29. Februar 2012 eine Vermietungsquote von über 97 %. Zwei Objekte liegen bei 100 %. Bei den Objekten Berlin „Scharfenberger Straße“ (95,7 %) und Düsseldorf „Füllenbachstraße“ (93,9 %) sind die zum Stichtag leer stehenden Einheiten zum größten

Teil bereits wieder vermietet bzw. reserviert. Einzig das Objekt „Königsberger Straße“ in Münster hat eine Vermietungsquote von 83,7 %. Aufgrund der energetischen Sanierung wird hier die Neuvermietung zurückgestellt, um nach der Sanierung höhere Mieten zu erzielen.

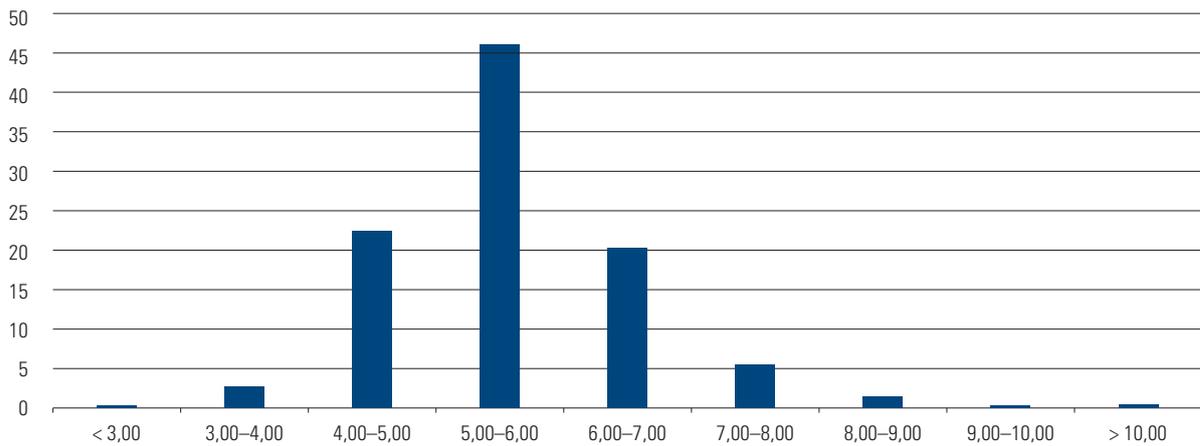
Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 29. Februar 2012 beträgt 96,7 %. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien ergeben sich aus den nachfolgenden Tabellen. Besonders hervorzuheben ist, dass in allen Objekten die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmieter und auch deutlich über der Miete zum Ankaufszeitpunkt liegt. Bei den öffentlich geförderten Objekten in Berlin und Ingolstadt wurde zur maximal zulässigen Kostenmiete vermietet.

Wohnungsgrößen in m²
in % auf Basis der Mietflächen



Vermietung

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



Vermietungsquote pro Objekt
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages

Objekt	in %
Berlin „Scharfenberger Straße“	95,7
Dresden „Borthener Straße“	98,9
Dresden „Wilischstraße“	97,0
Düsseldorf „Füllenbachstraße“	93,9
Ingolstadt „Ettinger Straße“	99,0
Ingolstadt „Herschelstraße“	97,9
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	99,8
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	99,5
Ingolstadt „Ungernerstraße“	100,0
Leipzig „Christianstraße“	97,4
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	99,8
Leipzig „Stieglitzstraße“	100,0
Münster „Breslauer Straße“	97,9
Münster „Königsberger Straße“	83,7
Ulm „Eichbergplatz“	98,2

Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)
in EUR/m²

Objekt		in EUR/m ²
Berlin „Scharfenberger Straße“		6,25
		6,43
		6,43
Dresden „Borthener Straße“		5,77
		5,79
		6,06
Dresden „Wilischstraße“		5,78
		5,81
		6,32
Düsseldorf „Füllenbachstraße“		8,07
		8,36
		9,88
Ingolstadt „Ettinger Straße“		5,16
		5,26
		7,97
Ingolstadt „Herschelstraße“		5,15
		5,25
		7,46
Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“		4,98
		5,02
		5,02
Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“		5,19
		5,23
		5,23
Ingolstadt „Ungernederstraße“		5,21
		5,43
		8,41
Leipzig „Christianstraße“		4,37
		4,39
Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“		5,12
		5,16
		5,70
Leipzig „Stieglitzstraße“		4,57
		4,64
		4,97
Münster „Breslauer Straße“		3,87
		4,62
		5,94
Münster „Königsberger Straße“		4,61
		4,84
		5,70
Ulm „Eichbergplatz“		7,07
		7,14
		7,43

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen)
 ■ Durchschnittliche m²-Miete 29. Februar 2012 (Wohnen)
 ■ Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Ausblick

Das Umfeld für Offene Immobilienfonds war in den letzten zwei Jahren durch die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme einiger Fonds im Nachgang der Finanzkrise sowie durch die in 2010 angekündigte und 2011 umgesetzte Gesetzesänderung sehr schwierig. Darüber hinaus mussten in den zurückliegenden Monaten acht Offene Immobilienfonds die Abwicklung bekanntgeben.

Die Herausforderung für die gesamte Branche der Offenen Immobilienfonds in den nächsten Monaten und Jahren wird daher insbesondere in der Wiederherstellung des Anlegervertrauens sowie in der Umsetzung des Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts (AnsFuG) liegen.

Das AnsFuG wurde am 11. Februar 2011 im Bundestag und am 18. März 2011 im Bundesrat beschlossen und beinhaltet neue Regelungen für Offene Immobilienfonds insbesondere im Bereich von Mindesthalte- und Kündigungsfristen, reduzierten Fremdfinanzierungsquoten, verkürzter Frequenz der Sachverständigenbewertungen sowie Rotation der Sachverständigen.

Die viel diskutierte zwölfmonatige Kündigungsfrist und die Mindesthaltefrist von 24 Monaten stellen in der Regel für Privatanleger kein Investitionshemmnis dar. Im Gegensatz zur Direktanlage oder Anlage in Geschlossene Fonds können die Anteile weiterhin kurzfristig auch in kleineren Stückelungen veräußert werden – bis zu 30.000 EUR je Halbjahr sogar ohne Frist. Zudem reduzieren die eingeführten Fristen das Risiko einer Fondsschließung. Gerade für Fonds, die in Wohnimmobilien investieren, wird mit den neuen Kündigungsfristen eine weitestgehende Fristenkongruenz hergestellt. An nachgefragten Standorten ist eine Veräußerung von Wohnimmobilien grundsätzlich innerhalb von zwölf Monaten möglich, sodass auf Anteilscheinrückgaben zeitnah reagiert werden kann.

Auch die Verpflichtung, dass Offene Immobilienfonds künftig mindestens 50 % der ordentlichen Erträge an ihre Anleger ausschütten müssen, sowie die Reduktion der Fremdkapitalquote auf max. 30 % erhöhen die Stabilität und Berechenbarkeit dieser Anlageform.

Dank der Neuregulierung sind Offene Immobilienfonds heute mehr denn je für den Privatanleger ein geeignetes Instrument für die Immobilienanlage: Sicherheit, Risikostreuung, Transparenz und Fungibilität der Offenen Immobilienfonds entsprechen seinem Sicherheitsbedürfnis und werden daher auch wieder das Vertrauen der Anleger zurückgewinnen.

Das Fondsmanagement des WERTGRUND WohnSelect D plant, die Regelungen des AnsFuG im Dezember 2012 in die Vertragsbedingungen aufzunehmen. Anleger, die bis zur Änderung der Vertragsbedingungen Anteile am Fonds zeichnen, gelten als Bestandsinvestoren und unterliegen nicht der zweijährigen Mindesthaltedauer.

Zur Umsetzung des AnsFuG wurden vom Fondsmanagement bereits folgende Schritte initiiert bzw. umgesetzt:

- Bestellung eines neuen Sachverständigenausschusses
- Geringere Fremdkapitalquote bei Neuerwerben von Objekten, teilweise Erwerb ausschließlich mit Eigenkapital. Darüber hinaus wurden zwei Fremdfinanzierungen lediglich bis Ende 2014 abgeschlossen, um so ggf. Darlehen ohne Kosten (Vorfälligkeitsentschädigung etc.) ablösen zu können. Die Durchführung werterhöhender Sanierungsmaßnahmen erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital.
- Erhöhung der Nettoliquidität des Fonds

Im Geschäftsjahr 2012/2013 soll weiter an der Vorbereitung und Umsetzung des AnsFuG gearbeitet werden, insbesondere soll die Fremdkapitalquote durch die oben beschriebenen Maßnahmen weiter reduziert werden.

Neben der Umsetzung des AnsFuG wird ein weiteres wesentliches Augenmerk des Fondsmanagements auf der Akquisition geeigneter Objekte an den Zielstandorten liegen. Aufgrund der momentan sehr hohen Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien und des gestiegenen Preisniveaus erfordert die Objektakquisition mehr denn je einen guten Zugang zu den lokalen Immobilienmärkten und eine sorgfältige Auswahl der angebotenen Objekte. Durch den klaren Fokus auf unsere Zielstandorte und die dort auf-

gebauten Netzwerke sind wir uns sicher, dass im dritten Geschäftsjahr des Fonds weitere attraktive Immobilien für den WERTGRUND WohnSelect D erworben werden können.

Die (energetische) Modernisierung der Objekte in Münster, die im dritten Quartal 2011 begonnen wurde, soll bis Jahresende abgeschlossen sein. Darüber hinaus sollen die Modernisierungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt in Ingolstadt beginnen, die Planungen hierfür sind größtenteils bereits erfolgt.

Die Strategie, die Objekte mit WERTGRUND-Mitarbeitern vor Ort, direkt an bzw. in den Objekten, zu betreuen, wurde bereits in Berlin, Münster, Ingolstadt, Dresden und Leipzig erfolgreich umgesetzt, was sich insbesondere in den hohen

Vermietungsquoten widerspiegelt. Um die hohe Qualität und Intensität der Objektbetreuung für möglichst eine Vielzahl der Objekte sicherzustellen, sollen im kommenden Geschäftsjahr weitere Standorte, z. B. im Ballungsraum Köln – Bonn – Düsseldorf, aufgebaut werden.

Mit der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen und Aufgaben werden wir den WERTGRUND WohnSelect D und das Immobilienportfolio weiter behutsam aufbauen und verwalten, um die Ziele des Fonds, nachhaltige Rendite und Sicherheit für die Anleger, sicherzustellen.

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

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

	29.02.2012	28.02.2011 ¹	
Immobilien	82.595	50.715	TEUR
Liquiditätsanlagen	31.104	22.291	TEUR
Sonstige Vermögensgegenstände	15.014	5.568	TEUR
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 39.816	- 22.689	TEUR
Fondsvermögen	88.897	55.885	TEUR
Nettomittelzu-/abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich)	30.542	55.464	TEUR
Umlaufende Anteile	852.034	554.542	Stück
Anteilwert	104,34	100,78	EUR
Ausschüttung je Anteil	1,75	1,00	EUR
Tag der Ausschüttung	13. Juni 2012	8. Juni 2011	

1) Es handelt sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. Der Fonds wurde zum 20.04.2010 aufgelegt.



Berlin, Scharfenberger Straße

Entwicklung der Renditen

Renditekennzahlen

in % (1. März 2011 bis 29. Februar 2012; annualisiert)

	Geschäftsjahr 2011/2012	Geschäftsjahr 2010/2011
I. Immobilien		
Bruttoertrag ¹	8,0 %	8,3 %
Bewirtschaftungsaufwand ¹	-1,6 %	-0,9 %
Nettoertrag¹	6,4 %	7,4 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand¹	6,4 %	7,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand²	8,2 %	8,0 %
II. Liquidität³		
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten⁴	5,0 %	2,3 %
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten	3,8 %	1,2 %

1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Fonds

2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Fonds

3) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Fonds

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

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.



Dresden, Wilischstraße

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. März 2011 bis zum 29. Februar 2012

	EUR	EUR
I. Fondsvermögen zum Beginn des Geschäftsjahres		55.885.335,54
Ausschüttung für das Vorjahr		- 554.542,00
Mittelzufluss/-abfluss (netto)		29.886.349,89
Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	30.079.351,51	
Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	- 193.001,62	
Ertrags-Aufwands-Ausgleich		655.500,56
Ordentlicher Nettoertrag		2.331.229,63
Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		- 681.819,43
davon bei Immobilien	- 681.819,43	
Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste		1.375.000,00
Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne		
davon bei Immobilien	1.762.562,81	
Wertveränderung der nicht realisierten Verluste		
davon bei Immobilien	- 387.562,81	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		88.897.054,19



Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

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

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Fondsvermögens

Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um die am 8. Juni 2011 vorgenommene Ausschüttung, bei der für 554.542 Anteile jeweils 1,00 EUR pro Anteil ausgeschüttet wurden.

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

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

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilscheinrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

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

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

Die Zusammensetzung der **realisierten Gewinne und Verluste** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

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

Die **Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste** ergibt sich bei den **Immobilien** aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012

	Dresden EUR	Ingolstadt/Ulm EUR	Münster EUR
I. Immobilien (siehe Seiten 34 bis 41)			
1. Mietwohngrundstücke	29.890.000,00	27.350.000,00	10.410.000,00
Summe der Immobilien			
II. Liquiditätsanlagen (siehe Seite 44)			
1. Bankguthaben	971.402,39	964.642,17	237.167,92
Summe der Liquiditätsanlagen			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	802.126,28	458.759,04	1.113.866,98
2. Zinsansprüche	0,00	0,00	0,00
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	2.623.335,40	2.615.023,60	757.272,33
4. Andere	496.530,92	0,00	1.419.683,36
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände			
I.–III. Summe	34.783.394,99	31.388.424,81	13.937.990,59
IV. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	12.000.000,00	14.258.094,61	4.000.000,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	740.741,95	793.720,98	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	851.462,61	623.722,87	713.490,30
4. anderen Gründen	83.523,27	83.276,05	18.340,00
Summe der Verbindlichkeiten			
V. Rückstellungen	0,00	0,00	0,00
IV.–V. Summe	13.675.727,83	15.758.814,51	4.731.830,30
VI. Fondsvermögen	21.107.667,16	15.629.610,30	9.206.160,29

Berlin EUR	Leipzig EUR	Düsseldorf EUR	Fondsebene EUR	Gesamt EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
4.060.000,00	5.405.000,00	5.480.000,00	0,00	82.595.000,00	92,9
229.462,57	266.176,80	215.011,78	28.220.426,28	31.104.289,91	35,0
228.026,94	104.403,04	133.701,82	0,00	2.840.884,10	
0,00	0,00	0,00	58.912,17	58.912,17	
502.727,30	467.239,57	453.329,89	0,00	7.418.928,09	
2.634.027,82	5.640,20	137.484,23	1.673,89	4.695.040,42	
				15.013.764,78	16,9
7.654.244,63	6.248.459,61	6.419.527,72	28.281.012,34	128.713.054,69	144,8
1.900.000,00	850.000,00	2.250.000,00	0,00	35.258.094,61	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.462,93	
173.341,35	90.294,60	114.199,83	0,00	2.566.511,56	
11.590,00	5.185,00	13.725,00	187.392,36	403.031,68	
				39.762.100,78	44,7
0,00	0,00	0,00	53.899,72	53.899,72	0,1
2.084.931,35	945.479,60	2.377.924,83	241.292,08	39.816.000,50	44,8
5.569.313,28	5.302.980,01	4.041.602,89	28.039.720,26	88.897.054,19	100,0

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 Dresden, Münster, Berlin, Leipzig und Düsseldorf. Im Berichtszeitraum wurden zudem erstmals Investitionen im Ballungsraum Ingolstadt/Ulm getätigt.

Fondsvermögen

Im Geschäftsjahr 2011/2012 flossen dem Sondervermögen 29.886 TEUR zu. Zum Stichtag 29. Februar 2012 erhöhte sich das Fondsvermögen damit von 55.885 TEUR um 33.012 TEUR auf 88.897 TEUR. Bei einem Anteilumlauf von 852.034 Anteilen errechnet sich zum 29. Februar 2012 ein Anteilwert in Höhe von 104,34 EUR.

Immobilien

Seit Auflage des Fonds am 20. April 2010 gingen insgesamt 15 Immobilien in den WERTGRUND WohnSelect D über. Der Gesamtwert des Immobilienvermögens beträgt nunmehr 82.595 TEUR.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 34 bis 41 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 31.104 TEUR entfällt vollständig auf [Bankguthaben](#). Davon befinden sich 7.084 TEUR auf dem laufenden Bankkonto („Sperrkonto“) und 2.884 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten. Des Weiteren sind 21.136 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten angelegt.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 31.104 TEUR bzw. 35,0 % des Fondsmögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben in Höhe von 17.329 TEUR sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten einschließlich der für die nächste Ausschüttung reservierten Mittel in Höhe von insgesamt 1.217 TEUR ergibt die frei verfügbare Liquidität 12.558 TEUR bzw. 14,1 % des Fondsvermögens.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf insgesamt 15.014 TEUR.

Die [Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung](#) der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 2.841 TEUR setzen sich aus Mietforderungen über 188 TEUR sowie Forderungen umlagefähiger Betriebskosten über 2.653 TEUR zusammen. Zum Stichtag bestehen [Zinsansprüche](#) gegenüber Banken in Höhe von 59 TEUR. Auf [Anschaffungsnebenkosten](#) für Immobilien entfallen 7.419 TEUR. Darüber hinaus fielen [Forderungen aus Objektkäufen](#) in Höhe von 4.693 TEUR an. Zum 29. Februar 2012 bestehen ferner [Forderungen aus Steuern](#) in Höhe von 2 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen Verbindlichkeiten über einen Gesamtbetrag von 39.762 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus [Kredit](#)en in Höhe von 35.258 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Davon entfallen auf die Regionen Ingolstadt/Ulm 40,4 %, Dresden 34,0 %, Münster 11,4 %, Düsseldorf 6,4 %, Berlin 5,4 % sowie Leipzig 2,4 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf Seite 16.

[Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben](#) bestehen zum Stichtag in Höhe von 1.534 TEUR und betreffen die Investitionsstandorte Ingolstadt (793 TEUR) und Dresden (741 TEUR).

Die **Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung** über 2.567 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 2.429 TEUR, noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 135 TEUR sowie eine hinterlegte Kautions im Objekt Berlin in Höhe von 3 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 403 TEUR enthalten Zinsverbindlichkeiten aus Bankdarlehen von 198 TEUR sowie Verwaltungskosten von 88 TEUR. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 117 TEUR und resultieren im Wesentlichen aus der Rückstellung für die

Depotbankvergütung in Höhe von 100 TEUR und den gutachterlichen Nachbewertungen an den Standorten Ingolstadt und Münster in Höhe von 13 TEUR.

Rückstellungen

Der Gesamtbetrag der **Rückstellungen** beträgt zum 29. Februar 2012 54 TEUR und enthält Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten.



Ulm, Eichbergplatz

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

Laufende Nummer

„Scharfenberger Straße“



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 –
		Wohnen 94,8
		Kfz 2,0
		Andere 3,2
Erwerbsdatum des Grundstücks		10/2010
Beurkundungstermin		05.08.10
Bau-/Umbaujahr		1977/2011
Grundstücksgröße	in m ²	14.728,0
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	–
Nutzfläche Wohnen	in m ²	4.849,8
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		31
Personenaufzug/Lastenaufzug		nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung		nein/ja
Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte		
Vermietungsquote ^{2,3}	in %	95,7
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	66
Verkäufer		Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Kurzfristig auslaufende Mietverträge ⁴	in TEUR	1,2
Bisheriger Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-29.02.2012)	in TEUR	62,2
Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2012)	in TEUR	408,4
Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	422,3

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

2) Stichtagbezogen

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

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

„Borthener Straße“ (Dresden III)



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

„Wilischstraße“ (Dresden II)



3
Deutschland
01279 Dresden
Wilischstraße 11–30,
Nagelstraße 20–26

„Füllenbachstraße“



4
Deutschland
40474 Düsseldorf
Füllenbachstraße 4–6

gemischt genutztes Grundstück	Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück
Fassadensanierung	keine	Umbau von Gewerbe in Wohnraum
0,4	–	19,8
2,7	–	–
–	–	0,1
96,7	98,1	71,9
0,2	1,9	5,5
–	–	2,7
01/2011	01/2011	11/2010
09.12.10	28.10.10	16.08.10
1927–1934/1998–1999, 2011	1963–1964/1998–2001	1967/1999–2000
26.191,0	20.009,0	2.396,0
528,1	–	695,0
17.182,4	15.069,6	2.625,8
6	82	40
nein	nein	ja
ja/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein
98,9	97,0	93,9
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	40	49
Geschlossener Fonds	Geschlossener Fonds	Privatperson/-en
4,0	–	1,8
203,3	174,4	56,4
1.206,1	1.058,8	334,6
1.229,6	1.069,5	366,1

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

Laufende Nummer

„Ettinger Straße“



Lage des Grundstücks

Deutschland
85057 Ingolstadt
Ettinger Straße 29–43, 53,
Ungernerstraße 1–3, 24–30,
Leharstr. 1–5, 2–8, Lortzingstr. 2–10

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks			gemischt genutztes Grundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			energetische Sanierung
Art der Nutzung ¹	in %	Büro	–
		Handel/Gastronomie	0,2
		Industrie	–
		Wohnen	98,6
		Kfz	1,2
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			06/2011
Beurkundungstermin			30.03.11
Bau-/Umbaujahr			ca. 1956–1958/1985–2010
Grundstücksgröße	in m ²	24.814,0	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	31,9	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	15.989,8	
Ausstattungsmerkmale			
Stellplätze/Garagen			50
Personenaufzug/Lastenaufzug			teilweise
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein

Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

Vermietungsquote ^{2,3}	in %	99,0
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	39
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft	
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Kurzfristig auslaufende Mietverträge ⁴	in TEUR	1,6
Bisheriger Mieterertrag im Kalenderjahr (01.01.-29.02.2012)	in TEUR	168,7
Prognostizierter Mieterertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2012)	in TEUR	1.049,3
Prognostizierter Mieterertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	1.066,3

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

2) Stichtagbezogen

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

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

„Herschelstraße“



Deutschland
85057 Ingolstadt
Herschelstraße 4–18, 17–23

„Leharstraße 1a, 1b“



Deutschland
85057 Ingolstadt
Leharstraße 1a, 1b

„Leharstraße 8a, 8b“



Deutschland
85057 Ingolstadt
Leharstraße 8a, 8b

Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück	Mietwohngrundstück
energetische Sanierung	–	–
–	–	–
–	–	–
–	–	–
98,3	83,9	98,4
1,7	16,1	0,4
–	–	1,2
06/2011	06/2011	06/2011
30.03.11	30.03.11	30.03.11
ca. 1965/1985–2003	ca. 1992/1999	ca. 1992/1999
11.787,0	3.690,0	1.532,0
–	–	–
6.991,5	1.890,2	1.236,5
44	69	5
nein	nein	nein
nein/nein	nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/ja	nein/ja
97,9	99,8	99,5
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	60	60
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft
0,4	–	–
74,0	22,7	13,1
433,5	134,2	77,8
445,3	135,5	78,9

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

Laufende Nummer

„Ungernerstraße“



9

Lage des Grundstücks

Deutschland
85057 Ingolstadt
Ungernerstraße 2–8

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks		Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen		energetische Sanierung
Art der Nutzung ¹	in %	Büro –
		Handel/Gastronomie –
		Industrie –
		Wohnen 92,8
		Kfz 7,2
		Andere –
Erwerbsdatum des Grundstücks		06/2011
Beurkundungstermin		30.03.11
Bau-/Umbaujahr		ca. 1958/1985–1999
Grundstücksgröße	in m ²	4.114,0
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	–
Nutzfläche Wohnen	in m ²	1.717,1
Ausstattungsmerkmale		
Stellplätze/Garagen		36
Personenaufzug/Lastenaufzug		nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet		nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung		nein/nein

Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

Vermietungsquote ^{2,3}	in %	100,0
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	40
Verkäufer		Immobilien-Gesellschaft
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Kurzfristig auslaufende Mietverträge ⁴	in TEUR	–
Bisheriger Mieterertrag im Kalenderjahr (01.01.-29.02.2012)	in TEUR	19,9
Prognostizierter Mieterertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2012)	in TEUR	115,4
Prognostizierter Mieterertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	117,0

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

2) Stichtagbezogen

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

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

10 „Christianstraße“



Deutschland
04105 Leipzig
Christianstraße 8–16,
Am Mückenschlösschen 1–11

11 „Philipp-Rosenthal-Straße“



Deutschland
04103 Leipzig
Philipp-Rosenthal-Straße 5

12 „Stieglitzstraße“



Deutschland
04229 Leipzig
Stieglitzstraße 85 a/b

Mietwohngrundstück	gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück
keine	keine	keine
–	16,0	11,5
–	7,9	15,1
–	–	–
97,5	74,7	73,4
2,5	1,4	–
–	–	–
01/2012	09/2010	09/2010
03.11.11	08.06./18.06.10	26.05.10
ca. 1939–1944 / ca. 1994 + 1997	1903/2005	ca. 1900/1997, 1998
5.200,0	680,0	720,0
–	250,7	285,6
4.141,4	931,3	1.304,5
15	6	–
nein	ja	nein
nein/nein	ja/nein	ja/nein
nein/nein	nein/nein	ja/nein
97,4	99,8	100,0
unbegrenzt	unbegrenzt	unbegrenzt
40	50	50
Immobilien-Gesellschaft	Immobilien-Gesellschaft	Privatperson/-en
0,7	–	0,5
27,3	13,0	16,5
210,2	75,2	96,6
214,5	77,1	99,2

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Informationen zur Immobilie

Laufende Nummer

„Breslauer Straße“



Lage des Grundstücks

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

Immobilienverzeichnis

Art des Grundstücks			Mietwohngrundstück
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen			energetische Sanierung
Art der Nutzung ¹	in %	Büro	–
		Handel/Gastronomie	–
		Industrie	–
		Wohnen	96,0
		Kfz	4,0
		Andere	–
Erwerbsdatum des Grundstücks			11/2010
Beurkundungstermin			06.09.10
Bau-/Umbaujahr			1964/2012
Grundstücksgröße	in m ²	20.545,0	
Nutzfläche Gewerbe	in m ²	–	
Nutzfläche Wohnen	in m ²	9.932,0	
Ausstattungsmerkmale			
Stellplätze/Garagen			51
Personenaufzug/Lastenaufzug			nein
Denkmalschutz/Sanierungsgebiet			nein/nein
Erhaltungssatzung/Förderung			nein/nein

Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte

Vermietungsquote ^{2,3}	in %	97,9
Restlaufzeiten Mietverträge ⁴	in Jahren	unbegrenzt
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	in Jahren	43
Verkäufer	Privatperson/-en	
Zusätzliche Vermietungsinformationen		
Kurzfristig auslaufende Mietverträge ⁴	in TEUR	1,5
Bisheriger Mieterertrag im Kalenderjahr (01.01.-29.02.2012)	in TEUR	92,9
Prognostizierter Mieterertrag im Kalenderjahr (01.01.-31.12.2012)	in TEUR	556,7
Prognostizierter Mieterertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr	in TEUR	590,8

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

2) Stichtagbezogen

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

4) Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

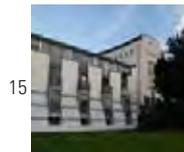
Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung dar.

„Königsberger Straße“



Deutschland
48157 Münster
Königsberger Straße 4,7,8

„Eichbergplatz“



Deutschland
89075 Ulm
Eichbergplatz 1–9

gemischt genutztes Grundstück	gemischt genutztes Grundstück
energetische Sanierung	keine
0,6	3,8
3,0	–
–	–
90,0	89,2
4,2	7,0
2,2	–
11/2010	02/2012
06.09.10	20.10.11/21.12.11
1964/2012	ca. 1997/–
14.073,0	4.946,0
422,0	421,2
8.824,0	4.792,9
112	93
ja	teilweise
nein/nein	nein/nein
nein/nein	nein/nein
83,7	98,2
unbegrenzt	unbegrenzt
43	66
Privatperson/-en	Immobilien-Gesellschaft
3,2	1,9
79,6	37,2
550,5	402,0
613,6	407,8

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012

Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

	Kaufpreis		Anschaffungs- nebenkosten gesamt		davon Gebühren und Steuern ¹		davon aufgrund freiwilliger Verpflichtungen ²		Investitions- volumen gesamt
	in TEUR	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	
Direkt gehaltene Immobilien									
Deutschland, Berlin „Scharfenberger Straße“	3.900	583	14,9	213	5,5	370 ³	9,5	4.483	
Deutschland, Dresden „Borthener Straße“	15.850	1.842	11,6	1.312	8,3	530	3,3	17.692	
Deutschland, Dresden „Wilischstraße“	13.670	1.128	8,3	684	5,0	444	3,3	14.798	
Deutschland, Düsseldorf „Füllenbachstraße“	5.430	525	9,7	240	4,4	286	5,3	5.955	
Deutschland, Ingolstadt „Ettinger Straße“	11.152	1.155	10,4	851	7,6	303	2,7	12.306	
Deutschland, Ingolstadt „Herschelstraße“	5.333	443	8,3	297	5,6	146	2,7	5.776	
Deutschland, Ingolstadt „Leharstraße 1a, 1b“	1.842	188	10,2	137	7,4	51	2,8	2.030	
Deutschland, Ingolstadt „Leharstraße 8a, 8b“	1.115	82	7,4	50	4,5	32	2,9	1.197	
Deutschland, Ingolstadt „Ungernerstraße“	1.358	104	7,7	66	4,9	38	2,8	1.462	
Deutschland, Leipzig „Christianstraße“	3.155	285	9,0	160	5,1	125	3,9	3.440	
Deutschland, Leipzig „Philipp-Rosenthal-Straße“	940	88	9,4	43	4,6	45	4,8	1.028	
Deutschland, Leipzig „Stieglitzstraße“	1.200	132	11,0	55	4,6	77	6,4	1.332	
Deutschland, Münster „Breslauer Straße“	5.297	482	9,1	221	4,2	262	4,9	5.780	
Deutschland, Münster „Königsberger Straße“	4.428	402	9,1	184	4,2	218	4,9	4.830	
Deutschland, Ulm „Eichbergplatz“	6.550	798	12,2	499	7,6	299	4,6	7.348	
Direkt gesamt	81.220	8.237		5.012		3.224		89.457	

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

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

3) Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

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

Stand 29. Februar 2012

Gutachterlicher Verkehrswert	Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten	Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum	Verkehrswert⁴
in TEUR	in TEUR	in TEUR	in Jahren	in TEUR
4.060	57	503	8,6	4.060
16.090	184	1.627	8,8	16.090
13.800	113	996	8,8	13.800
5.480	54	453	8,7	5.480
11.570	87	1.068	9,3	11.152
5.550	33	410	9,3	5.333
1.870	14	174	9,3	1.842
1.100	6	76	9,3	1.115
1.240	8	96	9,3	1.358
3.200	4	281	9,8	3.155
1.000	9	75	8,5	1.000
1.250	13	112	8,5	1.250
6.370	51	413	8,7	6.370
4.040	42	344	8,7	4.040
6.700	7	791	9,9	6.550
83.320	682	7.419		82.595

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012

Bestand der Liquidität

I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

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

II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 31.104 TEUR (35,0 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 9.968 TEUR, das entspricht 11,2 % der Bankguthaben, bei der Depotbank CACEIS Bank Deutschland GmbH verwaltet; davon werden 7.084 TEUR zum 27. Februar 2012 mit 0,21 % verzinst.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die Bank Sarasin AG 15.047 TEUR zu 1,65 %, auf die Delbrück Bethmann Maffei AG 5.000 TEUR zu 1,6 %, auf die Sparkasse Niederbayern-Mitte 1.067 TEUR zu 1,35 % und auf die VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG 22 TEUR zu 1,2 %.



Dresden, Borthener Straße

Vermögensaufstellung zum 29. Februar 2012

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.840.884,10	3,2
davon Betriebskostenvorlagen	2.652.555,06		
davon Mietforderungen	188.329,04		
2. Zinsansprüche		58.912,17	0,1
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		7.418.928,09	8,3
4. Andere		4.695.040,42	5,3
Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände		15.013.764,78	16,9
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		35.258.094,61	39,7
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		1.534.462,93	1,7
3. Grundstücksbewirtschaftung		2.566.511,56	2,9
4. anderen Gründen		403.031,68	0,4
Summe der Verbindlichkeiten		39.762.100,78	44,7
III. Rückstellungen		53.899,72	0,1
Fondsvermögen (EUR)		88.897.054,19	
Anteilwert (EUR)		104,34	
Umlaufende Anteile (Stück)		852.034	

Erläuterungen zu den Bewertungsverfahren:

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. März 2011 bis 29. Februar 2012

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		300.176,18	
2. Sonstige Erträge		24.732,34	
3. Erträge aus Immobilien		5.361.589,09	
Summe der Erträge			5.686.497,61
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		1.115.180,81	
a) davon Betriebskosten	-17.819,14		
b) davon Instandhaltungskosten	478.378,75		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung	403.472,80		
d) davon sonstige Kosten	251.148,40		
2. Zinsen aus Kreditaufnahmen		1.198.284,67	
3. Verwaltungsvergütung		826.019,54	
4. Depotbankvergütung		60.912,50	
5. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		44.659,82	
6. Sonstige Aufwendungen		110.210,64	
davon Sachverständigenkosten	93.037,65		
Summe der Aufwendungen			3.355.267,98
III. Ordentlicher Nettoertrag			2.331.229,63
Ertragsausgleich			655.500,56
IV. Ergebnis des Geschäftsjahres			2.986.730,19
Gesamtkostenquote			1,53 %
Transaktionsabhängige Vergütung			0,63 %
Transaktionskosten			427 TEUR

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 25 TEUR resultieren im Wesentlichen aus nicht umlagefähigen Erträgen in Höhe von 15 TEUR sowie aus Versicherungsschädigungen in Höhe von 10 TEUR.

Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** handelt es sich zum einen um Aufwendungen für die Sachverständigen in Höhe von 93 TEUR und zum anderen um Beratungskosten in Höhe von 17 TEUR.

Gesamtkostenquote

Die **Gesamtkostenquote** in Höhe von 1,53 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Depotbankvergütung, die Sachverständigenkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BVB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Erfolgsabhängige Vergütung

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

Transaktionsabhängige Vergütung

Die **Transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankaufsgebühren gemäß § 12 Abs. 3 BVB als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Geschäftsjahres dar und beträgt zum Stichtag 0,63 %. Die Quote ist während der Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

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

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

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 29. Februar 2012

	Insgesamt in EUR	Je Anteil in EUR
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	52.473,54	0,07
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.986.730,19	3,51
II. Zur Ausschüttung verfügbar		
1. Einbehalt gemäß §78 InvG	- 3.000,00	- 0,01
2. Vortrag auf neue Rechnung	- 1.545.144,23	- 1,82
III. Gesamtausschüttung ¹		
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	1.491.059,50	1,75
Gesamtausschüttung auf 852.034 ausgegebene Anteile	1.491.059,50	1,75

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

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach § 5 InvStG ermittelt.

Angaben nach § 78 Abs. 2 InvG

Aus dem laufenden Ergebnis sind für das Geschäftsjahr 2011/2012 3 TEUR für Instandhaltungen vorgesehen, die nach § 78 Abs. 2 InvG nicht als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011/2012 beträgt bei 852.034 umlaufenden Anteilen zum Stichtag 29. Februar 2012 und einer Ausschüttung von 1,75 EUR je Anteil insgesamt 1.491 TEUR. Der Ausschüttungstermin ist der 13. Juni 2012.

Vortrag auf neue Rechnung

Auf das neue Geschäftsjahr 2012/2013 werden Erträge in Höhe von 1.545 TEUR vorgetragen, die nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2011/2012 als ausschüttungsfähiger Betrag zur Verfügung stehen.

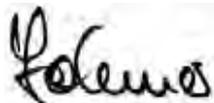
München, im April 2012

Mit freundlichen Grüßen

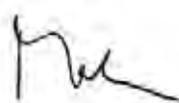
Ihre Geschäftsführung der TMW Pramerica Property Investment GmbH



Jobst Beckmann



Sebastian Lohmer



Martin Matern



Jan-Baldem Mennicken

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München

Die TMW Pramerica Property Investment GmbH, München, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens WERTGRUND WohnSelect D für das Geschäftsjahr vom 1. März 2011 bis 29. Februar 2012 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprü-

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 13. April 2012

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Arno Kempf
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von 1,75 EUR je Anteil erfolgt am 13. Juni 2012.

Ausschüttung¹

Die ausgeschütteten Erträge 2011/2012 werden steuerlich wie folgt behandelt:

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	1,7500	1,7500
davon steuerfrei	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige ausgeschüttete Erträge ²	1,5494	1,5494
Kapitalertragsteuerpflichtiger Teil der ausgeschütteten Erträge ³	1,5494	1,5494
Kapitalertragsteuer bei Depotverwahrung 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,4087	0,4087

Wir weisen darauf hin, dass bei den Anlegern neben den oben aufgeführten „Steuerpflichtigen ausgeschütteten Erträgen“ in Höhe von 1,5494 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen auch bestimmte vom Fonds einbehaltene Erträge steuerpflichtig sind. Diese betragen 1,2774 EUR je Anteil im Privatvermögen und im Betriebsvermögen, sodass sich insgesamt steuerpflichtige Erträge in Höhe von 2,8268 EUR im Privatvermögen und im Betriebsvermögen ergeben.

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

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

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (gesamt)	2,8268	EUR
KESt. (25 % auf „Steuerpflichtig (gesamt)“)	./.	0,7067 EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt.)	./.	0,0389 EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./.	0,7456 EUR
damit Gutschrift auf Konto	1,0044	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 im Zusammenhang mit Einnahmen aus Kapitalvermögen können nicht mehr geltend gemacht werden. An die Stelle des ehemaligen Sparerfreibetrags und des Werbungskostenpauschbetrages tritt ein Sparer-Pauschbetrag von 801 EUR (bzw. 1.602 EUR bei zusammen veranlagten Ehegatten).

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

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

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

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

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

Besteuerung auf der Ebene eines betrieblichen Anlegers

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

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

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.

Steuerliche Hinweise

Kapitalertragsteuer

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

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

Ausnahmen gelten hinsichtlich steuerbefreier Erträge nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen, Gewinne aus Altgeschäften (vor dem 1. Januar 2009 angeschaffte Wertpapiere bzw. eingegangene Termingeschäfte) und aus Grundstücksveräußerungen außerhalb der zehnjährigen Haltefrist.

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

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

Solidaritätszuschlag

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

Private Veräußerungsgeschäfte

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

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

Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 1. Januar 2009 erworbenen Investmentanteilen eines Privatanlegers bleiben insoweit steuerfrei, als der Gewinn auf noch nicht zugeflossene oder 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 der Rückgabe realisierte Zwischengewinn unterliegt als positiver Kapitalertrag der Abgeltungsteuer (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

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

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

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

Immobilien- und Aktiengewinn

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

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

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

Der Fonds-Aktiengewinn beinhaltet die dem Anleger noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden 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 nicht abzugsfähige Betriebsausgaben.

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

Hinweis

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

Steuerliche Hinweise

Nachweis der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 InvStG für das am 29. Februar 2012 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	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500
a) Betrag der Ausschüttung inkl. ausl. Quellensteuer / Betrag der Thesaurierung	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b) Ausgeschüttete Erträge	1,5494	1,5494	1,5494	1,5494
c) Ausschüttungsgleiche Erträge¹	1,2774	1,2774	1,2774	1,2774
d) in den ausgeschütteten Erträgen enthaltene				
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG – davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG – davon Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA ² zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechtigen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
e) in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltene				
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

1) Die ausschüttungsgleichen Erträge gelten zum 13.06.2012 als zugeflossen.

2) DBA entspricht Doppelbesteuerungsabkommen

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger (§ 3 Nr. 40 EStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b KStG)	Kapitalgesellschaft (§ 8b Abs. 7 u. 8 KStG)
	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR	Je Anteil in EUR
ee)	Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31.12.2008 anzuwendenden Fassung, soweit nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 01.01.2009 anzuwendenden Fassung	0,0000	0,0000	0,0000
gg)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG – davon Erträge gemäß § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG – davon Erträge außer § 3 Nr. 40 EStG bzw. § 8b KStG	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000	0,0000 0,0000 0,0000
hh)	in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,0000	0,0000	0,0000
ii)	Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
jj)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
kk)	in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem DBA zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die ESt oder KSt berechnen	0,0000	0,0000	0,0000
ll)	in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
f)	zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung			
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	1,5494	1,5494	1,5494
dd)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
g)	zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa)	im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 InvStG	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 InvStG	1,2774	1,2774	1,2774
dd)	im Sinne von § 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG, soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	0,0000	0,0000	0,0000
h)	Betrag der anzurechnenden oder zu erstattenden Kapitalertragsteuer (weggefallen)			
i)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und			
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000

	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
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
j)	Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 entfällt und			
aa)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 des EStG oder einem DBA anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
bb)	in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
cc)	der nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 des EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000	0,0000	0,0000
dd)	in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
ee)	der nach einem DBA als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem DBA anrechenbar ist	0,0000	0,0000	0,0000
ff)	in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 und 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG anzuwenden ist	0,0000	0,0000	0,0000
k)	Betrag der in den ausgeschütteten Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG	0,6335	0,6335	0,6335
l)	Betrag der in den ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 InvStG	0,4999	0,4999	0,4999
m)	die im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,0000	0,0000	0,0000
n)	den Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 nicht abziehbaren Werbungskosten	0,0549	0,0549	0,0549

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 2011: 25 TEUR
Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2011: 3.008 TEUR

Gesellschafter

100 % Pramerica Real Estate International AG

Geschäftsführung

Jobst Beckmann
Marcus Kemmner (bis 31. Dezember 2011)
Sebastian Lohmer
Martin Matern
Jan-Baldem Mennicken

Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft

Dr. Klaus Trescher
Vorsitzender

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

Dr. Florian Esters
Managing Director Product Development
Pramerica Real Estate International AG

Thomas Hoeller
Managing Director Marketing
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 2011: 5.113 TEUR

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2011: 164.823 TEUR

Abschlussprüfer

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

Immobilienverwaltung

WERTGRUND Immobilien AG
Maximilianstraße 21a
D-82319 Starnberg

Sachverständigenausschüsse bis 31. Dezember 2011

Sachverständigenausschuss I

Dipl.-Ing. Jochen Niemeyer, Frankfurt am Main
Vorsitzender
Immobilien Gutachter 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
Immobilien Gutachter 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
Immobilien Gutachter 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

Sachverständigenausschüsse ab 1. Januar 2012

Sachverständigenausschuss I

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

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.-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

Sachverständigenausschuss II

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

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

Sachverständigenausschuss III

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
Jörg Ackermann, Hagen
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken und Immobilien

Dipl.-Ing. Michael Schlarb, Essen
Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Ersatzmitglied

Dipl.-Kfm. Thorsten Schröder, Köln
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Dr.-Ing. Architekt und Stadtplaner
Martin Töllner, Hannover
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienzugänge des Geschäftsjahres 2011/2012

Ingolstadt-Portfolio

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

Die Wohnungsgrößen variieren von ca. 32 m² bis 96 m², die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 57,4 m². Ein Großteil der Einheiten verfügt über Balkone.

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



Für die Jahre 2012 bis 2014 ist geplant, die Objekte aus den älteren Baujahren energetisch zu sanieren, das heißt, insbesondere die Fassaden und obersten Geschossdecken zu dämmen und die Fenster, die noch aus den 80er-Jahren stammen, auszutauschen.

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

Ingolstadt-Portfolio im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	30. März 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Juni 2011
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	20,8 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 1,97 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	484
Wohnfläche	Ca. 27.825 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Nutzfläche gewerblich	32 m ²
Stellplätze	204
Baujahr	1958, 1965, 1992
Gutachterlicher Verkehrswert	21,33 Mio. EUR, Stichtag 18. Februar 2012

Leipzig, Christianstraße

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

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

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 52 m², wobei die Wohnungsgrößen von 38 m² bis 78 m² variieren. Bisher verfügen nur die Wohnungen im Dachgeschoss über Balkone. Es ist geplant, Balkonanlagen gegebenenfalls auch für weitere 54 Wohnungen zu errichten.



Leipzig, Christianstraße im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	3. November 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	10. Januar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,16 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,29 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	80
Wohnfläche	4.141 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	-
Nutzfläche gewerblich	-
Stellplätze	15
Baujahr	1939 bis 1944
Gutachterlicher Verkehrswert	3,20 Mio. EUR, Stichtag 30. September 2011

Immobilienzugänge des Geschäftsjahres 2011/2012

Ulm, Eichbergplatz

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

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

Die Wohnungsgrößen variieren von 36 m² bis 135 m², die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 65 m². Ein Großteil der Wohnungen verfügt über einen Balkon bzw. eine Terrasse.



Ulm, Eichbergplatz im Überblick

Transaktionsart	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	20. Oktober 2011 / 21. Dezember 2011
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Februar 2012
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	6,55 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	74
Wohnfläche	4.793 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	421 m ²
Stellplätze	93
Baujahr	Ca. 1997
Gutachterlicher Verkehrswert	6,70 Mio. EUR, Stichtag 10. August 2011

Immobilienbestand

Berlin, Scharfenberger Straße

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

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

Das Objekt befindet sich in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) bis voraussichtlich 2029. Die Kostenmiete liegt aktuell bei 6,43 EUR/m² netto kalt und kann jährlich um 0,13 EUR/m² gesteigert werden. Bezüglich der Belegungsbindung gibt es eine Freistellung, sodass auch Personen ohne Wohnberechtigungsschein mieten können.



Aufgrund 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	5. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Oktober 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	3,90 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,58 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	62
Wohnfläche	4.850 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	31
Baujahr	1977
Gutachterlicher Verkehrswert	4,06 Mio. EUR, Stichtag 20. Juli 2011

Immobilienbestand

Dresden, Borthener Straße (Dresden III)

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden zwischen 1927 und 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert 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 Drei-Zimmer-Wohnungen, weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone.

Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrüneten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen. Die seit März 2011 laufenden Maßnahmen zur Fassadensanierung (Gewährleistungsmaßnahmen) wurden im November 2011 fertiggestellt und mängelfrei abgenommen.



Dresden, Borthener Straße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	9. Dezember 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	15,85 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 1,80 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	288
Wohnfläche	17.128 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	7
Nutzfläche gewerblich	528 m ²
Stellplätze	6
Baujahr	1927 bis 1934
Gutachterlicher Verkehrswert	16,09 Mio. EUR, Stichtag 14. Juni 2011

Dresden, Wilischstraße (Dresden II)

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten. Die Häuser wurden 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/m² 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	28. Oktober 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	13. Januar 2011
Verkäufer	Geschlossener Immobilienfonds
Kaufpreis	13,67 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 1,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	240
Wohnfläche	15.070 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	–
Nutzfläche gewerblich	–
Stellplätze	82
Baujahr	1963 bis 1964
Gutachterlicher Verkehrswert	13,80 Mio. EUR, Stichtag 14. Juni 2011

Immobilienbestand

Düsseldorf, Füllenbachstraße

Das sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer guten Wohnlage im Stadtteil Golzheim und wurde von privaten Verkäufern erworben. Das Objekt wurde 1967 erbaut und seit 1999 sukzessive saniert. Vor dem Übergang von Nutzen und Lasten wurde die komplette Heizungsanlage auf Fernwärme umgestellt und ausgetauscht. Das Objekt verfügt über Balkone und Aufzüge. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei ca. 96 m².

Zum Zeitpunkt des Ankaufs war das Objekt vollständig vermietet. Eine leere Gewerbeeinheit wurde 2011 in drei Wohnungen umgebaut und einer Vermietung zugeführt.



Düsseldorf, Füllenbachstraße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	16. August 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	5,43 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,53 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	29
Wohnfläche	2.626 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	6
Nutzfläche gewerblich	695 m ²
Stellplätze	40
Baujahr	1967
Gutachterlicher Verkehrswert	5,48 Mio. EUR, Stichtag 14. Juli 2011

Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße

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

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 Maisonettewohnungen ausgebaut. Alle Wohneinheiten wurden im mittleren bis gehobenen Standard ausgebaut.



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

Leipzig, Philipp-Rosenthal-Straße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	8. Juni 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Immobilien-Gesellschaft
Kaufpreis	0,94 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,09 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	8
Wohnfläche	931 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	251 m ²
Stellplätze	6
Baujahr	1903
Gutachterlicher Verkehrswert	1,00 Mio. EUR, Stichtag 18. Mai 2011

Immobilienbestand

Leipzig, Stieglitzstraße

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

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

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



Leipzig, Stieglitzstraße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	26. Mai 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. September 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	1,20 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,13 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	18
Wohnfläche	1.305 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Nutzfläche gewerblich	286 m ²
Stellplätze	–
Baujahr	Ca. 1900
Gutachterlicher Verkehrswert	1,25 Mio. EUR, Stichtag 14. April 2011

Münster, Breslauer Straße & Königsberger Straße

Das Fondsobjekt, eine 1964 erstellte Wohnanlage, umfasst 238 Wohneinheiten und drei Gewerbeeinheiten in drei- bis viergeschossigen Satteldachhäusern und drei achtgeschossigen 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 beispielsweise neue Fenster, Dachdämmung und Heizungsanlagen liegen wird. Die Sanierungsmaßnahmen laufen bereits und sollen im Sommer 2012 abgeschlossen sein. Eine entsprechende Modernisierungsmieterhöhung ist bereits vorbereitet.

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



Münster, Breslauer Straße & Königsberger Straße im Überblick

Transaktion	Ankauf
Transaktionsform	Direkterwerb der Immobilie
Ankaufsdatum	6. September 2010
Übergang von Nutzen und Lasten	1. November 2010
Verkäufer	Privatperson/-en
Kaufpreis	9,73 Mio. EUR
Erwerbsnebenkosten	Ca. 0,88 Mio. EUR
Anzahl Wohneinheiten	238
Wohnfläche	18.756 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	3
Nutzfläche gewerblich	472 m ²
Stellplätze	163
Baujahr	1964
Gutachterlicher Verkehrswert	10,41 Mio. EUR, Stichtag 14. Juli 2011

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 dem diesbezüglichen Immobilienstandort 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 vertraulich zu behandeln.

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

Impressum

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

Fotos:
Jann Averwesser, München, Deutschland

Reference Number:
KMIH-8T9B9F

TMW Pramerica Property Investment GmbH
Wittelsbacherplatz 1
D-80333 München

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