WERTGRUND WohnSelect D

Halbjahresbericht | 31. August 2018 Pramerica Property Investment GmbH





Auf einen Blick: Kennzahlen des WERTGRUND WohnSelect D

| | Stand 31. August 2018 bzw. Geschäftshalbjahr 1. März 2018 bis 31. August 2018 | Stand 28. Februar 2018 bzw. Geschäftsjahr 1. März 2017 bis 28. Februar 2018 | |
|--|---|---|-------|
| Fondsvermögen | | | |
| Fondsvermögen netto | 258.158 | 248.217 | TEUR |
| Fondsvermögen brutto (Fondsvermögen netto zzgl. Krediten) | 305.773 | 293.832 | TEUR |
| Nettomittelzu-/-abfluss (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich) | 322 | 5.517 | TEUR |
| Investitionsquote ¹ | 118,4 | 118,4 | % |
| Finanzierungsquote ² | 17,8 | 18,3 | % |
| Immobilienvermögen³ | | | |
| lmmobilienvermögen gesamt, direkt gehalten | 267.725 | 248.970 | TEUR |
| Anzahl der Fondsobjekte gesamt | 14 | 14 | |
| Veränderung im Immobilienportfolio | | | |
| Ankäufe von Objekten | _ | _ | |
| Verkäufe von Objekten | _ | 16 | |
| Vermietungsquote ⁴ | 95,1 | 95,6 | % |
| Liquidität | | | |
| Bruttoliquidität | 34.529 | 37.330 | TEUR |
| Bruttoliquiditätsquote | 13,4 | 15,0 | |
| Gebundene Mittel ⁵ | 21.524 | 17.566 | TEUR |
| Freie Liquidität ⁶ | 13.005 | 19.764 | TEUR |
| Liquiditätsquote ⁷ | 5,0 | 8,0 | % |
| Wertentwicklung (BVI-Rendite) ⁸ | | | |
| seit Auflage am 20. April 2010 | 75,0 | 68,0 | % |
| seit Auflage am 20. April 2010 p. a. | 6,8 | 6,7 | % |
| für ein Jahr ⁹ | 22,9 | 23,1 | % |
| Anteile | | | |
| Umlaufende Anteile | 2.752.196 | 2.755.767 | Stück |
| Rücknahmepreis/Anteilwert | 93,80 | 90,07 | EUR |
| Ausgabepreis | 98,49 | 94,57 | EUR |
| Zwischenausschüttung | | | |
| Zwischenausschüttung je Anteil | - | 49,96 | EUR |
| Zwischenausschüttungsstichtag | - | 27. Dezember 2017 | |
| Ausschüttung | | | |
| Ausschüttung je Anteil | - | - | EUR |
| Ausschüttungsstichtag | _ | _ | |

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

WKN: A1CUAY

ISIN:

Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

DE 000 A1CUAY 0

¹ Fondsvermögen brutto bezogen auf das Fondsvermögen netto

 $^{^{\}rm 2}~$ Summe der Kredite nach § 260 KAGB bezogen auf das Immobilienvermögen gesamt

³ Für im Berichtsjahr erworbene Immobilien erfolgt der Ansatz nach § 248 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

⁴ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, stichtagbezogen

Gebundene Mittel: Summe der Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung, abzüglich Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, zuzüglich Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben, aus anderen Gründen und Rückstellungen

⁶ Bruttoliquidität abzüglich gebundener Mittel

⁷ Freie Liquidität bezogen auf Fondsvermögen netto

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

Angabe zum 31.08.2018 für den Zeitraum vom 01.09.2017 bis 31.08.2018 bzw. Angabe zum 28.02.2018 für den Zeitraum vom 01.03.2017 bis 28.02.2018

Inhaltsverzeichnis

| 4 4 6 7 |
|------------------|
| 6 |
| |
| 7 |
| |
| 7 |
| 8 |
| 11 |
| 12 |
| 25 |
| 27 |
| 30 |
| 33 |
| 35 |
| 36 |
| 37 |
| 42 |
| 44 |
| 45 |
| 46 |
| 47 |
| 48 |
| 51 |
| |

Bericht der Fondsverwaltung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Assetmanagement des WERTGRUND WohnSelect D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2018 bis 31. August 2018 informieren.

Anlagestrategie

Das Investitionsinteresse des WERTGRUND WohnSelect D konzentriert sich trotz unverändert schwieriger Märkte auf Bestandswohnimmobilien an ausgewählten Standorten in Deutschland.

Die wichtigsten aktuellen Investitionskriterien im Überblick:

- Investitionen in Bestandswohnimmobilien (Gewerbeanteil auf Portfolioebene max. 25 %)
- Gesamtinvestitionsvolumen angestrebt ca. 400 Mio. EUR (4.000 5.000 Wohneinheiten)
- Regionale Themenportfolios (fünf bis acht Standorte, mindestens 500 Wohneinheiten je Standort)
- Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR), kleinere Portfolios (5 50 Mio. EUR)
- Fremdkapitaleinsatz bis max. 30 % gem. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)
- Fokus auf innerstädtische Lagen, mittlere bis gute Wohnlagen
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsrückstand, bis zu 25 % Leerstand bei entsprechender Chance auf Mietsteigerungspotenzial
- Bestandshaltung der Objekte in der Regel zehn bis 15 Jahre
- Laufende Überprüfung des Bestandsportfolios mit entsprechender Arrondierung bei sich verändernden Marktgegebenheiten bzw. sich bietenden Marktchancen

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach dem KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch), der ausschließlich in Bestandswohnimmobilien in Deutschland investiert. Wir haben uns bewusst für diese Asset-Klasse entschieden, weil wir davon überzeugt sind, dass sich mit marktgängigen Wohnimmobilien in Deutschland langfristig attraktive und gleichzeitig stabile Renditechancen ergeben können. Reine Projektentwicklungen sowie reine Neubauten als Einzelstandortlösung kommen als Investitionsobjekte nicht infrage, können jedoch an bestehenden Standorten zur Portfolio-Beimischung erworben werden. Ebenso kann gegebenenfalls das Potenzial einer Aufstockung oder darüber hinaus noch nicht genutztes Baurecht bei angekauften Wohnanlagen zur Erweiterung des Bestandes ausgenutzt werden (klassische Nachverdichtung).

Ankauf: Das angestrebte Zielvolumen des Fonds beträgt ca. 400 Mio. EUR. Das entspricht etwa 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten. Zum Stand 31. August 2018 verfügt der Fonds über ein Nettofondsvolumen von

258.158 TEUR bzw. 2.012 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten. Es werden sowohl Einzelobjekte (ab 3 Mio. EUR) als auch kleinere Portfolios bis maximal 50 Mio. EUR erworben. Wie vom Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgegeben, beträgt die Fremdkapitalquote des Fonds nicht mehr als 30 % und liegt per 31. August 2018 bei 17,79 %. Grundsätzlich bevorzugen wir den direkten Erwerb von Immobilien in Form von Direktinvestments.

Das Portfolio besteht aus fünf bis maximal acht Themenregionen. Die einzelnen Regionen werden nach ihrem möglichen individuellen Wachstums- und Mietsteigerungspotenzial ausgewählt. Innerhalb einer Region versuchen wir einen Bestand von mindestens 500 Wohneinheiten aufzubauen, damit sich ein effizientes Management mit eigenen WERTGRUND¹-Mitarbeitern/-innen vor Ort gewährleisten lässt. Diesem Anspruch kommt WERTGRUND nach, in dem neben den Hauptstandorten in München und Rödermark derzeit noch insgesamt acht Vor-Ort-Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Dresden, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Nürnberg betrieben werden.

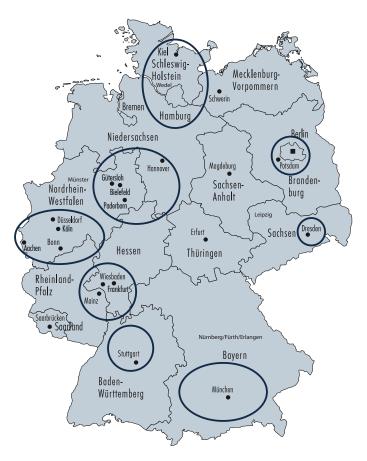
Der Standort der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt ihres möglichen Potenzials. Unser Fokus liegt deshalb auf mittleren bis guten innerstädtischen bzw. zentrumsnahen Lagen. Bei einem Standort mit positiven Fundamentaldaten darf das Ankaufsobjekt einen Leerstand von bis zu 25 % aufweisen. Dieser sollte allerdings durch einen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsrückstand zu erklären sein und zukünftig durch entsprechende Maßnahmen reduzierbar erscheinen. In der Regel werden die Immobilien zehn bis 15 Jahre im Bestand gehalten. Ein Verkauf von Einzel- oder Teilobjekten kann aber auch opportunistisch und unter Arrondierungsgesichtspunkten nach einer kürzeren Halteperiode erfolgen.

Unsere Maßnahmen zur Risikoreduktion und -diversifikation im Überblick:

- Regionale Diversifikation: Investition in eine Vielzahl von Objekte und Mietverträge an mehreren Standorten
- Fokus auf Bestandswohnimmobilien: max. 25 % Gewerbeanteil auf Portfolioebene
- Diversifikation innerhalb der Asset-Klasse: Investition in Objekte unterschiedlicher Baualtersklassen
- Stabiler Cashflow: Investition in Bestandswohnimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen und einem Vermietungsstand von mindestens 75 % zum Zeitpunkt des Ankaufs
- Überschaubare Investitionen: Verringerung von Entwicklungs-, Sanierungs- und Vermietungsrisiken durch Erwerb von sanierten oder teilsanierten Objekten
- Due Diligence: detaillierte wirtschaftliche, rechtliche und technische Ankaufsprüfung
- Professionelles Management: regionale Büros mit in der Regel eigenen WERTGRUND¹-Mitarbeitern/-innen

 $^{^1\ \} WERTGRUND\ Immobilien\ AG\ und\ deren\ Tochtergesellschaften\ (zusammen\ "WERTGRUND")$

Zielstandorte bzw. -regionen



Zielstandorte bzw. -regionen in Westdeutschland sind zur Zeit insbesondere:

- Norddeutschland (z. B. Kiel¹, Hamburg¹)
- Region Ostwestfalen-Lippe (z. B. Paderborn, Bielefeld¹, Gütersloh¹)
- Ballungsraum Köln¹, Bonn¹, Düsseldorf¹, Aachen¹
- Rhein-Main-Gebiet¹ (z. B. Frankfurt am Main¹, Wiesbaden, Mainz¹, Darmstadt, Taunusgemeinden)
- Rhein-Neckar-Schiene (z. B. Mannheim¹, Karlsruhe, Heidelberg)
- Baden Württemberg (z. B. Stuttgart)
- Bayern (z. B. München¹)

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

- Berlin¹
- Dresden¹

Aufgrund der gesunkenen Renditen an den A-Standorten weichen immer mehr Investoren auch auf B- und sogar C-Standorte aus. Der Wettbewerb um geeignete Ankaufsobjekte treibt auch hier die Immobilienpreise nach oben. Dies führt zu dem Umstand, dass zwischenzeitlich auch an B-Standorten kaum mehr attraktive Ankaufsmöglichkeiten vorhanden sind. Investitionen sind nach unserer Auffassung nur mehr äußerst selektiv möglich.

Zur umfassenden Marktdurchdringung dieser B-Standorte haben wir das von uns entwickelte Research-Projekt "Hidden Champions" etabliert. Ziel ist es, unter ca. 130 deutschen Städten mehrere potenzielle Investitionsstandorte mit vielversprechenden Rahmenbedingungen ("Hidden Champions") herauszufiltern. Die Kennzahlen werden im jährlichen Rhythmus aktualisiert, um dadurch Trends und Marktentwicklungen an diesen Standorten erkennen und analysieren zu können.

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

Die interne "Hidden-Champions"-Studie vom September 2017 wird derzeit überarbeitet. Die aktuellen Ergebnisse aus dem Jahr 2018 lagen bei der Erstellung des Halbjahresberichts noch nicht vor. In der Studie 2017 wurde der langjährige Spitzenreiter Ingolstadt durch Regensburg (Platz 1) und München (Platz 2) auf den dritten Platz verdrängt. Im Jahr 2017 befinden sich auch erstmalig alle A-Standorte (Berlin/Rang 18, Düsseldorf/Rang 20, Frankfurt am Main/Rang 7, Hamburg/Rang 12, Köln/Rang 14, München/Rang 2 und Stuttgart/Rang 6) unter den Top 20. Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich in der Verteilung der Top 20 einige Veränderungen. Dazu gehört insbesondere, dass die Aufsteiger Düsseldorf, Karlsruhe und Nürnberg die Städte Heidelberg, Konstanz und Tübingen abgelöst haben.

Wir sind weiterhin der Auffassung, dass der ein oder andere Standort zwischenzeitlich zu teilweisen Preisübertreibungen neigt. Gerade deshalb sind wir bestrebt, das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D nur äußerst zurückhaltend auszubauen. Aktuell fokussieren wir uns auf Nachverdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand, welche wir aus der im Fonds vorhandenen Liquidität bzw. durch die Aufnahme von Krediten bestreiten. Eine weitere Aufstockung des Fondsbestandes kann und wird nur dann in Erwägung gezogen, soweit die Anlagekriterien des Fonds im Sinne unserer Anleger auch zukünftig eingehalten werden können.

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

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnungsmarkt in Deutschland gilt als weiterhin angespannt. Das betrifft vor allem den Bereich Mietwohnungen, wie aus dem "Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018" des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) hervorgeht.¹ Demnach sind die Angebotsmieten in Deutschland auch 2017 mit 4,3 % nicht nur weiter, sondern auch etwas stärker als im Vorjahr (+3,1 %) gestiegen. Dem Gutachten zufolge lag deutschlandweit der mittlere Mietpreis 2017 für Wohnungen bei 7,46 EUR/m² nach 7,15 EUR/m² im Vorjahr.

Etwas anders war die Entwicklung bei Eigentumswohnungen. Zwar tendierten die Kaufpreise ebenfalls aufwärts. Allerdings fiel dem Frühjahrsgutachten 2018 zufolge der Anstieg mit 7,9 % im Vergleich zu 2016 etwas geringer aus als ein Jahr zuvor. Von 2015 bis 2016 waren die Kaufpreise noch mit einer Jahresrate von 8,8 % gestiegen. Im bundesweiten Mittel kosten Eigentumswohnungen aus dem Bestand nun 2.120 EUR/m² nach 1.970 EUR/m² im Jahr 2016.

Inzwischen erwarten die Experten aber erste Entspannungen. Der seit acht Jahren andauernde Preisanstieg dürfte sich ihrer Meinung nach bald beruhigen. Ähnliches gelte für die Wohnungsmieten. Das Gutachten stellt fest, dass die Nachfrage nach Wohnungen derzeit deutlich langsamer wächst als noch vor Kurzem, was unter anderem an der sinkenden Zahl von Zuwanderern liegt. Gleichzeitig steigt das Angebot an Wohnungen stärker als bislang. Das Gutachten geht von mehr als 300.000 neu fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2017 aus. In diesem Jahr dürfte diese Zahl Schätzungen zufolge sogar noch übertroffen werden.

Auch der Immobilienverband IVD schreibt in seinem aktuellen Wohnpreisspiegel, dass die Jahre der rasanten Mietpreissteigerungen wohl vorbei sind.² Wirft man einen Blick in die Vergangenheit, steigen nach Beobachtungen des Verbandes die Mieten in Deutschland überhaupt erst wieder seit 2007. Davor waren sie 15 Jahre lang zurückgegangen. Dieser Nachholeffekt habe sich jetzt eingestellt. Ebenso wie im Frühjahrsgutachten des ZIA kommt der IVD zu dem Ergebnis, dass der Neubau inzwischen Wirkung zeigt. Dadurch, dass mehr Wohnungen auf den Markt gelangen, führe das zusätzliche Angebot zu einer Entlastung bei den Mieten.

Dennoch wird offenbar immer noch zu wenig gebaut. Nach Einschätzungen des Institutes der Deutschen Wirtschaft (IW) müssten allein bis 2020 etwa 385.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Von 2020 bis 2025 müssten es dann noch einmal 285.000 Woh-

nungen jährlich sein.³ Schon vor über zwei Jahren hatte das Pestel-Institut errechnet, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden müssten.⁴

2016 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) allerdings gerade einmal knapp 278.000 Wohnungen fertiggestellt. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit der Fertigstellung von lediglich 320.000 Wohnungen, darunter sind Neubauten und durch Umbau entstandene Wohnungen.

Zudem ist die Anzahl der Baugenehmigungen rückläufig. Einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes zufolge wurden von Januar bis November 2017 in Deutschland 26.400 Wohnungen (7,8 %) weniger genehmigt als in den ersten zehn Monaten des Vorjahres.⁵

Branchenverbände wie beispielsweise der IVD sowie Vertreter der Politik, unter anderem Gunther Adler, Staatssekretär des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, sind sich einig: Eines der Hauptprobleme für einen nachhaltigen Aufschwung am Wohnungsmarkt ist der Mangel an Bauland, dessen Preis in einer angemessenen Relation zum später erzielbaren Verkaufs- oder Vermietungserlös steht. Seit dem Jahr 2000 ist der Durchschnittspreis je Quadratmeter Bauland in Deutschland insgesamt um 46 % gestiegen. Wohnimmobilien verteuerten sich nur um gut 25 %. In den vergangenen fünf Jahren legten die Baulandpreise mit etwa 5 % jährlich ebenfalls stärker zu als die Preise für Wohnimmobilien, die nur um 4 % pro Jahr stiegen.

Ebenfalls bremsend wirken verschärfte genehmigungsrechtliche Vorgaben. Insbesondere die Regelungen der 2016 angepassten Energieeinsparverordnung (EnEV) haben das Bauen weiter um 7 % verteuert. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie "Kostentreiber für den Wohnungsbau" der Kieler Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE).⁸ Die Tatsache, dass die Auftragsbücher von Bau- und Handwerksfirmen im Moment prall gefüllt sind, verschlechtert noch zusätzlich die Lage der Projektentwickler, wenn es um das Aushandeln von Preisen geht.

All das nutzt aber nichts; es muss noch viel mehr gebaut werden, um die Menschen in Deutschland mit ausreichend – und bezahlbarem – Wohnraum zu versorgen. Denn die Bevölkerung wächst: Ende 2016 lag die Zahl der Einwohner einer Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts zufolge bei 82,5 Millionen Menschen. Im Jahr 2016 gab es gemäß der Destatis-Online-Datenbank in Deutschland rund

 $^{^1\ \} Zentraler\ Immobilien\ Ausschuss\ e.V-ZIA\ (Hrsg.):\ {\it "Fr\"uhjahrsgutachten}\ Immobilien\ wirtschaft\ 2018",\ Berlin\ 2018$

² IVD-Bundesverband: "IVD-Wohn-Preisspiegel 2017/2018", Berlin 2017

[&]quot;Die Welt", Ausgabe vom 7. Februar 2017

www.faz.net, 15. September 2015

Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 020, 18. Januar 2018

Vgl. IVD, Pressemitteilung vom 7. Februar 2018 sowie Immobilien Zeitung 10/2018

Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): "Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum", S. 2f, Bonn, September 2017

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE): "Kostentreiber für den Wohnungsbau", April 2015

Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 017, 16. Januar 2018 sowie www.destatis.de

40,96 Millionen Privathaushalte. Für 2017 erwartet das Statistische Bundesamt einen Anstieg auf 82,8 Millionen Menschen. Als Hauptursache sehen die Experten die Zuwanderung, die das Geburtendefizit deutlich aufwiegt: Demnach überstieg 2016 die Zahl der Sterbefälle die Geburten um 118.000, zugleich wanderten 498.000 Menschen nach Deutschland ein. Von den 82,5 Millionen registrierten Einwohnern besaßen 73,3 Millionen die deutsche Staatsbürgerschaft, der Anteil der Menschen mit ausländischem Pass stieg im Vergleich mit dem Jahr 2015 auf 11,2 %.

Herausforderungen für die Politik

Die Wohnungspolitik steht bei der Wohnraumversorgung vor erheblichen Herausforderungen. Der Studie "Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt" des Forschungsinstituts empirica zufolge bestehen diese unter anderem darin, die finanziellen, regulatorischen und sonstigen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die gewerbliche Wohnungswirtschaft und private Bauherren Wohnungsengpässe zügig abbauen. Zudem muss auch für Gering- und Normalverdiener der Wohnraum in Knappheitsregionen erschwinglich bleiben.¹

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch das aktuelle "Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018" von Ernst & Young (EY). Dafür wurden 220 Investment-Spezialisten zur Lage am Immobilien-Investmentmarkt befragt. Vor allem Wohnraum in Ballungszentren ist nach wie vor knapp und der Neubau von Wohnungen ein wichtiges Thema für die Branche. Allerdings falle Wohnraum für Normalverdiener und Familien weitgehend durchs Raster, wenn neu gebaut wird. Im Fokus stünden entweder die Geringverdiener mit Anspruch auf geförderten Wohnraum oder aber das gehobene Preissegment, hieß es im Januar bei der Vorstellung des Reportes. Gerade in den Innenstädten seien die Kaufpreise infolge des Wettbewerbes bereits stark gestiegen. Für 1a-Lagen rechnen 67 % und für 1b-Lagen sogar 76 % der Befragten dennoch mit weiter steigenden Wohnungspreisen.² Zu einem anderen Ergebnis gelangt jedoch das Frühjahrsgutachten 2018 des ZIA, demzufolge perspektivisch Preisrückgänge in Top-Städten wie München, Stuttgart oder Berlin wahrscheinlich sind.

Vor der Bundestagswahl herrschte Einigkeit: Der Einfluss einer neuen Regierung auf die deutschen Immobilienmärkte dürfte eher gering sein, urteilten 86 % der von EY Befragten. Sie hatten im Rahmen des Trendbarometers einen Wunschzettel an die neue Regierung formuliert, bei welchen Themen Handlungsbedarf besteht. Den größten Handlungsbedarf sahen die befragten Investoren bei der Wohnraumförderung (89 %) und der Deregulierung von Bauvorschriften (83 %).

Die Mehrheit wünschte sich zudem die Abschaffung der Mietpreisbremse (79 %). Knapp drei Viertel hielten die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinien (76 %) und die EnEV (74 %) für zu streng.

Stabilität und Qualität an erster Stelle: Weiterhin Cash-STOP beim WERTGRUND WohnSelect D

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland macht sich unverändert in Form von Anlageanfragen auf Kundenseite auch beim WERTGRUND WohnSelect D bemerkbar. Der aktuell zur Verfügung stehenden Liquidität steht ein jedoch weiterhin geringes Angebot an Wohnimmobilien gegenüber, die den strengen Ankaufskriterien des WERTGRUND WohnSelect D entsprechen und zu angemessenen Preisen erworben werden können.

Im Rahmen einer aktiven Liquiditätssteuerung und zur Vermeidung unnötiger negativer Guthabenzinsen verzichtet WERTGRUND nach wie vor auf das Einsammeln weiteren Kapitals für den WERTGRUND WohnSelect D. So ist sichergestellt, dass der WERTGRUND WohnSelect D Anlageobjekte nach seinen strengen Ankaufskriterien auswählen kann.

Mit diesem stringenten Vorgehen folgen wir der bereits angekündigten Leitlinie, das vorhandene Immobilienportfolio möglichst konservativ auszurichten, unsere bisherige Strategie weiterzuverfolgen und dem Investitionsdruck im Markt nicht nachzugeben. Wir werden an unseren Ankaufskriterien für den WERTGRUND Wohn-Select D festhalten und das Marktumfeld sorgfältig analysieren.

All dies beeinträchtigt zwar die Aufnahme neuer Gelder in den Fonds, bildet jedoch zusammen mit den bisherigen und gegebenenfalls zukünftigen Transaktionen die wesentliche Grundlage für ein stabiles und "wetterfestes" Immobilienportfolio.

 $^{^1\ \} Empirica\ AG: \verb|``Heraus| forderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt", Berlin 2017$

² Ernst & Young Real Estate GmbH: "Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018", Eschborn 2018

Portfoliostruktur

Immobilienvermögen

Zum Stichtag 31. August 2018 befinden sich 14 Immobilien an sechs Standorten im Portfolio. Alle Objekte wurden auf dem Wege von Direktinvestments erworben und werden vom Fonds direkt gehalten. Zum Berichtsstichtag beläuft sich das Immobilienvermögen auf insgesamt 267.725 TEUR. Eine Übersicht aller Fondsobjekte ist dem Immobilienverzeichnis ab Seite 37 zu entnehmen.

Immobilienvermögen Stand 31. August 2018

| Stadt | Objekt | Gutachterliche Bewertungsmiete¹ | Verkehrswert/ Kaufpreis 31.08.2018 | Verkehrswert/ Kaufpreis 28.02.2018 | Veränderu zum 31.08.2 | • |
|----------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------|
| | | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in TEUR | in % |
| Direkt gehaltene Imm | obilien | | | | | |
| Aachen | "Hansemannplatz" | 495 | 8.975 | 8.825 | 150 | 1,7 |
| Berlin | "Frankfurter Allee" | 364 | 9.400 | 8.465 | 935 | 11,0 |
| Berlin | "Nollendorfplatz" | 2.889 | 58.900 | 55.550 | 3.350 | 6,0 |
| Berlin | "Scharfenberger Straße" | 557 | 10.650 | 8.940 | 1.710 | 19,1 |
| Berlin | "Schloßstraße" | 634 | 13.650 | 12.850 | 800 | 6,2 |
| Berlin | "Uhlandstraße" | 781 | 17.125 | 14.075 | 3.050 | 21,7 |
| Dresden | "Borthener Straße" | 1.373 | 20.520 | 19.815 | 705 | 3,6 |
| Dresden | "Dobritzer Straße" | 634 | 9.195 | 8.895 | 300 | 3,4 |
| Dresden | "Wilischstraße" | 1.192 | 18.780 | 18.545 | 235 | 1,3 |
| Hamburg | "Mendelssohnstraße" | 330 | 7.235 | 7.000 | 235 | 3,4 |
| Köln | "Gottesweg" | 414 | 7.975 | 7.530 | 445 | 5,9 |
| Köln | "Hummelsbergstraße" | 977 | 20.385 | 18.795 | 1.590 | 8,5 |
| Köln | "Venloer Straße" | 3.699 | 54.440 | 49.345 | 5.095 | 10,3 |
| Wedel | "Am Rain" | 718 | 10.495 | 10.340 | 155 | 1,5 |
| Direkt gesamt | | 15.055 | 267.725 | 248.970 | 18.755 | |

¹ Stichtagbezogen

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien

Das Immobilienvermögen des Fonds verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Zielregionen Berlin, Dresden, Hamburg und den Ballungsraum Köln/Aachen.

Ziel ist es, an jedem der Zielstandorte (siehe auch Kapitel "Anlagestrategie" ab Seite 4) rund 500 Wohnungen zu erwerben, um ein effizientes Management mit eigenen Mitarbeitern/-innen vor Ort zu gewährleisten.

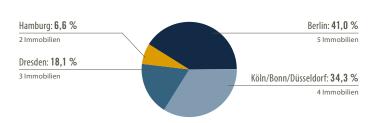
An den Standorten Köln/Aachen mit 627 Wohnungen, Dresden mit 666 Wohnungen und Berlin mit 579 Wohnungen konnten diese Voraussetzungen bereits geschaffen werden.

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

Regionale Verteilung der Fondsimmobilien



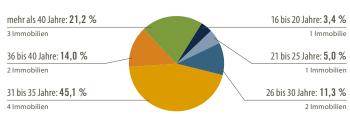
REGIONALE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

Das wirtschaftliche Alter der Fondsimmobilien des WERTGRUND WohnSelect D definiert sich aus der Gesamtnutzungsdauer, die gutachterlich für eine Immobilie ermittelt wird, abzüglich der verbleibenden Restnutzungsdauer zum Datum der Wertermittlung.

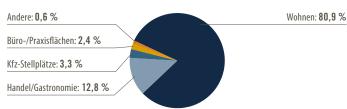
WIRTSCHAFTLICHE ALTERSSTRUKTUR DER FONDSIMMOBILIEN²



Nutzungsarten der Fondsimmobilien³

Die Fondsimmobilien sind überwiegend wohnwirtschaftlich (ca. 87,4 % der Fläche) genutzt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche 122.932 m² und die gewerblich genutzte Fläche 17.808 m². 2.012 Wohneinheiten stehen 110 Gewerbeeinheiten gegenüber. Darüber hinaus befinden sich 1.176 Kfz-Stellplätze sowie 38 sonstige Einheiten (Bootsliegeplätze, Mobilfunkantennen, Lagerflächen etc.) im Portfolio.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN³

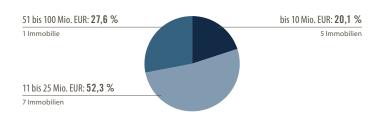


- ¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, "Venloer Straße"
- dufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, "Venloer Straße"
- ³ Aufteilung nach Jahres-Nettosollmietertrag, einschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, "Venloer Straße"

Größenklassen der Fondsimmobilien¹

Das Assetmanagement des WERTGRUND WohnSelect D achtet bei der Auswahl der Objekte insbesondere auf fungible, das heißt leicht handelbare Investitionsgrößen. Im Verkaufsfall können diese Immobilien gegebenenfalls in kleinere Einheiten geteilt werden. Das Portfolio setzt sich wie folgt zusammen:

GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN¹



Finanzierung

Zum Berichtsstichtag beträgt das gesamte Kreditvolumen auf Fondsebene 47.615 TEUR. Die Finanzierungsquote beläuft sich bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen auf 17,8 %. Weitere Informationen befinden sich im Kapitel "Kreditmanagement" auf Seite 25.

Vermietungssituation der Fondsimmobilien¹

Zum 31. August 2018 beläuft sich die Vermietungsquote des WERT-GRUND WohnSelect D auf 95,1 %. Von den 14 bestehenden Fondsobjekten haben insgesamt acht Objekte eine Vermietungsquote von über 97 % und gelten damit als nahezu voll vermietet. Mehr Details sind dem Kapitel "Vermietung" auf Seite 27 zu entnehmen.

¹ Aufteilung nach Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen, ausschließlich der in Sanierung befindlichen Immobilie Köln, "Venloer Straße"



"Frankfurter Allee", Berlin, Deutschland

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. August 2018

I. Käufe

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

Im Berichtszeitraum fanden keine Käufe statt.

II. Verkäufe

- 2. Direkt gehaltene Immobilien
- 2.1 In Ländern mit EUR-Währung

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.



"Schloßstraße", Berlin, Deutschland

Immobilienbestand

Aachen, "Hansemannplatz"

Die Wohnanlage liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Aachen-Mitte (Zentrum) und damit noch im Inneren des Stadtrings. Die historische Altstadt mit dem Aachener Dom und dem Marktplatz sowie die Fußgängerzone ist in westlicher Richtung rund einen Kilometer vom Objekt entfernt gelegen. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen mit ihren ca. 40.000 Studenten kann in ca. 15 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Das Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1, besteht aus einem elfgeschossigen Hochhaus sowie einem sieben- und einem zweigeschossigen Seitenflügel und wurde 1961 als Stahlbetonskelettbau errichtet. Das Objekt mit seinen insgesamt drei Gebäudeteilen ist in U-Form gebaut und setzt sich aus 49 Wohn- (ca. 3.877 m²) und acht Gewerbeeinheiten (ca. 1.004 m²) zusammen.

Im Juli 2016 wurde mit der energetischen Sanierung der Wohnanlage begonnen. Die Sanierungsarbeiten beinhalten unter anderem den Austausch der Fenster, die Sanierung der Balkone, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems und das Streichen der Fassade. Gleichzeitig werden sukzessive die Wohnungen saniert. Der geplante Abschluss der Sanierungsmaßnahmen per Ende 2017 verzögert sich, da Nachbesserungen am Wärmedämmverbundsystem zulasten der ausführenden Baufirmen erfolgen. Die Fertigstellung wird für Ende 2018 erwartet. Dann stehen lediglich noch Restarbeiten im Innenhof an, die witterungsbedingt spätestens im Frühjahr 2019 nachgeholt werden. Insgesamt wurden ca. 2,30 Mio. EUR investiert. Nach Fertigstellung der Restarbeiten wird gegenüber den Mietern eine Modernisierungsumlage ausgesprochen.



Aachen, "Hansemannplatz" im Überblick

| Mietpreisentwicklung | |
|--|---|
| Michael Control of the Control of th | |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 8,98 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2018 |
| Baujahr | 1961 |
| Kfz-Stellplätze | 6 |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 3.876,7 m²/1.003,9 m² |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 49/8 |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,80 Mio. EUR |
| Kaufpreis | 5,72 Mio. EUR |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. August 2015 |
| Ankaufsdatum | 16. April 2015 |
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Transaktionsart | Ankauf |

Berlin, "Frankfurter Allee"

Die in den Jahren 1903 und 1907 erbauten Wohn- und Geschäftshäuser liegen im Berliner Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Ortsteil Friedrichshain gehört zu den Szenevierteln Berlins und zeichnet sich gegenüber dem sonstigen Stadtgebiet durch eine deutlich jüngere Bevölkerung, insbesondere in der Altersgruppe der 20 bis 40-Jährigen, aus. Aufgrund der nur wenige Meter entfernten U-Bahn-Station "Samariterstraße" ist die Innenstadt Berlins bequem zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle (Ringbahn) "Frankfurter Allee" befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei in Blockrandbebauung errichtete Vorderhäuser sowie zwei Quergebäude mit Seitenflügel im Hofbereich. Die Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über jeweils fünf Geschosse sowie in den Vorderhäusern über bereits ausgebaute Dachgeschosse. Die Objekte umfassen derzeit insgesamt 20 Wohn- und 17 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 3.159 m².



Da sich die Häuser in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden, wird über die Haltephase nur mit geringen Sanierungskosten gerechnet. Zusätzlich ist geplant, den bereits durch die Verkäufer vorbereiteten Dachgeschossausbau im Hofgebäude fertigzustellen. Durch den Ausbau könnten bis zu vier Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 242 m² geschaffen werden. Zwischenzeitlich wurde von einem externen Architektenbüro der Bauantrag für diese Maßnahme beim Bauamt in Berlin eingereicht.

Berlin, "Frankfurter Allee" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf |
|---------------------------------------|--|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 23. September 2016 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Februar 2017 |
| Verkäufer | Privatperson/-en |
| Kaufpreis | 7,70 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,95 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 20/17 |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 1.627,8 m ² /1.530,8 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 0 |
| Baujahr | 1903–1907 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 9,40 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2018 |
| Mietpreisentwicklung | 7,8 |
| = | 8,7 9,6 |

Berlin, "Nollendorfplatz"

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

Das Ensemble wurde in den Jahren 1971 bis 1973 errichtet und besteht aus insgesamt zwölf direkt miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Gesamtfläche von rund 25.674 m². Die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude bilden insgesamt eine V-Form. In den Jahren 1992 bis 1993 wurden die Gebäude umgebaut und aufgestockt. Bei den in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten wurde die Haustechnik erneuert sowie die Fassade und Wohnungen saniert. In der Liegenschaft befinden sich 317 Wohn- (22.775 m²) und 29 Gewerbeeinheiten (2.899 m²). Das Objekt wird durch 181 Tiefgaragen- und 49 Außenstellplätze ergänzt.

Im Zuge umfangreicher Sanierungsarbeiten in den Jahren 2014/2015 wurden die noch nicht gedämmten Fenster ausgetauscht, die Fassade gestrichen sowie die Fassade zum Innenhof gedämmt. Darüber hinaus wurden sämtliche Balkone und Treppenhäuser saniert.



Im zweiten Bauabschnitt (Else-Lasker-Schüler-Straße 10–16) wurden die Arbeiten bereits planmäßig im August 2015 abgeschlossen. Der dritte Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 2–6) wurde Ende 2015 fertiggestellt. Die Arbeiten am vierten und letzten Bauabschnitt (Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 8, 8a und 8b) wurden im Mai 2016 beendet. Somit sind sämtliche Sanierungsmaßnahmen am Objekt planmäßig durchgeführt worden.

Seit März 2015 betreibt die Alnatura Produktions- und Handels GmbH einen ca. 1.050 m² großen Bio-Supermarkt im Objekt am Nollendorfplatz. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis 28. Februar 2025 und eine zweimalige Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren.

Berlin, "Nollendorfplatz" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf |
|---------------------------------------|--|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 12. Dezember 2013 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. April 2014 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 38,14 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 3,45 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 317/29 |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 22.774,5 m²/2.899,2 m² |
| Kfz-Stellplätze | 181/49 |
| Baujahr | 1971–1973 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 58,90 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2018 |
| Mietpreisentwicklung | 6,47 |
| - | 8,20 9,83 |

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. Der Wirtschaftsstandort Reinickendorf mit rund 250.000 Einwohnern ist einer der zwölf Bezirke im Nordwesten Berlins. Der Standort wird geprägt durch global tätige Unternehmen wie Borsig, motorola, oracle oder otis genauso wie durch innovative mittelständische Unternehmen oder Handwerksbetriebe.

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

Bis Ende letzten Jahres galt, dass das Objekt sich bis 2029 in der Nachbindung (Mietpreis- und Belegungsbindung) befindet. Die Kostenmiete lag zuletzt aktuell bei 7,86 EUR/m² netto kalt und konnte jährlich um 0,13 EUR/m² gesteigert werden.

Das Bezirksamt Reinickendorf hat uns Ende 2017 verbindlich mitgeteilt, dass die betreffenden Wohnungen aufgrund einer früheren, vor unserer Besitzzeit liegenden Zwangsversteigerung des Objekts nicht mehr als öffentlich gefördert gelten. Die Einschränkungen aufgrund öffentlicher Förderung finden demnach keine Anwendung mehr - die Vermietung von Wohnungen muss insbesondere nicht



mehr von der Vorlage eines Wohnungsberechtigungsscheines abhängig gemacht werden und etwaige Mieterhöhungen müssen nur noch den allgemeinen gesetzlichen Anforderungen genügen. Dies bedeutet, dass auch die Mieten der Bestandsmieter - unter Beachtung der Kappungsgrenze von 15 % – an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden können und die Neuvermietung zu Marktmieten erfolgen kann.

Steganlage Berlin, "Scharfenberger Straße"

Durch die Herstellung von Wasser- und Stromanschlüssen wurden die zum Objekt gehörenden Bootsliegeplätze am Tegeler See in einen vermietbaren Zustand gebracht. Von den 13 Liegeplätzen sind mittlerweile zwölf Liegeplätze vermietet.

Berlin, "Scharfenberger Straße" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf |
|---------------------------------------|--|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 5. August 2010 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Oktober 2010 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 3,90 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,58 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 62/- |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | $4.849.8 \text{ m}^2$ / $-$ |
| Kfz-Stellplätze | 31 |
| Baujahr | 1977 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 10,65 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2018 |
| Mietpreisentwicklung | 6,7 |
| - | 7; 9, |

Berlin, "Schloßstraße"

Die beiden baugleichen Mehrfamilienhäuser befinden sich im südwestlich gelegenen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf in einem ruhigen begrünten Innenhof, direkt hinter dem Shoppingcenter "Das Schloss" mit über 80 Geschäften. Mit rund 200.000 m² Einzelhandelsflächen gehört die Schloßstraße zu den bedeutendsten Einkaufslagen außerhalb der Innenstadt von Berlin. Damit profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Nahversorgung und durch die nahe gelegenen U- und S-Bahn-Stationen "Rathaus Steglitz" von einer perfekten Anbindung an den Personennahverkehr.

Die zwei sechsgeschossigen, identischen Solitärbauten mit insgesamt 98 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 4.415 m² sind im Zentrum der umgebenden Blockrandbebauung platziert und wurden 1973 und 1974 errichtet. Die Architektur der Gebäude ist mit der Gliederung von Fenster- und Brüstungsbändern sowie der Ausformung der gebogenen Verglasung der Treppenhäuser an das Bauhaus-Design der 30er-Jahre angelehnt.

Mitte September 2016 begannen an diesem Bestand aufwendige Sanierungsmaßnahmen. Die Arbeiten umfassten die Gebäudehülle mit Betonsanierung, die Balkonbeschichtung und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems zur Verbesserung der Wärmebilanz sowie die Sanierung der Dachfläche der Schloßstraße 33b. Im



Rahmen der Fassadensanierung wurden zudem alle Fenster nach gültiger Energieeinsparverordnung ausgewechselt und die Zugangstüren zu den Treppenhäusern, Erschließungsfluren und Fluchtbalkonen erneuert. Im November 2017 wurden alle Baumaßnahmen abgeschlossen und insgesamt ca. 1,5 Mio. EUR investiert. Derzeit wird die Modernisierungsumlage vorbereitet und in Kürze gegenüber den Mietern ausgesprochen.

Berlin, "Schloßstraße" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf |
|---------------------------------------|--|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 27. Mai 2010 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Oktober 2015 |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 10,34 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 1,37 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 98/- |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 4.415,2 m ² /– |
| Kfz-Stellplätze | 148 |
| Baujahr | 1973–1974 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 13,65 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2018 |
| Mietpreisentwicklung | 7,53 |
| | 9,36 10,49 |

Berlin, "Uhlandstraße"

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

Die Anlage wurde bereits teilsaniert und bei ca. zwei Drittel der Wohneinheiten Modernisierungsarbeiten durchgeführt sowie Arbeiten an der Sprinkleranlage in der Tiefgarage vorgenommen, um den notwendigen Brandschutzvorschriften nachzukommen. Im nächsten Schritt wird die avisierte energetische Sanierung von Fassade und Dach sowie der Austausch der Fenster beginnen.

Die Arbeiten sollen nach aktueller Planung bis Anfang des 2. Quartals 2020 abgeschlossen sein. Die Ausschreibung der Einzelgewerke fand bereits statt und die Verträge mit den ausführenden Firmen werden aktuell endverhandelt. Für die Sanierungskosten wurden ca. 2,3 Mio. EUR veranschlagt. Zudem erstellt das Architektenteam aktuell Bauantragsunterlagen für eine mögliche mittelfristige Aufstockung.

Die für März 2018 geplante Schaffung von 25 zusätzlichen Kfz-Stellplätzen im Keller- sowie Tiefgaragengeschoss auf erster Ebene ist bauseits abgeschlossen. Die Nutzung ist jedoch erst möglich, sobald die geänderte Belüftung der Tiefgarage genehmigt ist.



Im Erdgeschoss des Objektes wurde ein Großteil der Gewerbeflächen neu konzeptioniert. Mehrere kleine, leer stehende Flächen wurden zu einer ca. 560 m² großen Fläche im Erdgeschoss zzgl. 150 m² Kellergeschossfläche zusammengelegt und umfassend saniert. Für diese Fläche konnte die Berliner Bio-Supermarkt-Kette BIO COMPANY GmbH als Mieter gewonnen werden. Die bekannte Einzelhandelskette hat einen Zehnjahres-Mietvertrag mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren unterzeichnet. Der Mieter hat die Fläche Mitte Januar 2017 bezogen und den Bio-Supermarkt Mitte März 2017 eröffnet.

Berlin, "Uhlandstraße" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf | |
|---------------------------------------|--|---------------|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie | |
| Ankaufsdatum | 30. November 2011 | |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Mai 2012 | |
| Verkäufer | Privatperson/-en | |
| Kaufpreis | 9,30 Mio. EUR | |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,78 Mio. EUR | |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 82/10 | |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 4.732,5 m²/1.456,1 m² | |
| Kfz-Stellplätze | 81 | |
| Baujahr | 1972 | |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 17,13 Mio. EUR, Stichtag 11. Juni 2018 | |
| Mietpreisentwicklung | | 6,54 |
| - | | 8,05 11,07 |

Dresden, "Borthener Straße"

Die Wohnanlage besteht aus neun jeweils dreigeschossigen Gebäudeteilen mit insgesamt 49 Aufgängen und 288 Wohneinheiten sowie sieben Gewerbeeinheiten entlang der Winterbergstraße. Die Häuser wurden von 1927 bis 1934 errichtet und 1998/1999 saniert. Im Zuge dieser Komplettsanierung wurden alle Wohn- und Gewerbeeinheiten renoviert und eine Fernwärmeversorgung eingerichtet.

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen liegt bei ca. 60 m², die meisten Wohnungen sind 55 m² bis 65 m² groß. Ca. 60 % der Wohnungen sind Drei-Zimmer-Wohnungen und weitere ca. 30 % Zwei-Zimmer-Wohnungen. Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone.

Das Objekt steht unter Denkmal- und Ensembleschutz. Die in sich geschlossene Wohnanlage befindet sich auf einem stark durchgrünten Grundstück mit schönem Baumbestand und großzügigen Freiflächen.

In den Jahren 2015 bis 2017 wurden bereits ca. zwei Drittel aller Treppenhäuser saniert. Neben dem Neuanstrich der Wände wurden die Fensterbereiche gedämmt und die Fenster restauriert. Diese Maßnahmen werden 2018 in den restlichen Häusern fortgesetzt. Im ersten Halbjahr wurden bereits sechs Treppenhaussanierungen durchgeführt und weitere acht beauftragt.



Dresden, "Borthener Straße" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf |
|---------------------------------------|--|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 9. Dezember 2010 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. Januar 2011 |
| Verkäufer | Geschlossener Immobilienfonds |
| Kaufpreis | 15,85 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 1,21 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 288/7 |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 17.155,4 m²/528,1 m² |
| Kfz-Stellplätze | 6 |
| Baujahr | 1927 bis 1934 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 20,52 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2018 |
| Mietpreisentwicklung | 5,77 |
| | 6,46 |

■ Durchschnittliche m²-Miete (Istmiete) bei Ankauf (Wohnen) in EUR Urchschnittliche m²-Miete 31. August 2018 (Wohnen) in EUR Letzte Neuvermietungen EUR/m² (Wohnen)

Dresden, "Dobritzer Straße"

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

Die Häuser wurden in offener Bauweise und im Stil des Traditionalismus als Werkswohnungen errichtet und 1995 kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurden neben allen Installationen auch sämtliche Bäder erneuert sowie die Dachgeschosseinheiten zu Wohnraum ausgebaut. 2005 wurden Garagen errichtet und die Wärmeversorgung von Ölzentralheizung auf Fernwärme umgestellt. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, mussten bei der vollumfänglichen Sanierung 1995 umfangreiche Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden.



In den letzten Jahren wurden die Außenanlagen verschönert, Sandkästen erneuert, neue Spielgeräte aufgestellt sowie im gesamten Objekt die Fensterläden überholt.

Dresden, "Dobritzer Straße" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 21. Dezember 2011 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. März 2012 |
| Verkäufer | lmmobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 6,85 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,59 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 138/- |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 8.052,0 m²/- |
| Kfz-Stellplätze | 53 |
| Baujahr | 1942 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 9,2 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2018 |
| Mietpreisentwicklung | 5,4 |
| | 6,0 |

Dresden, "Wilischstraße"

Die Wohnanlage besteht aus fünf jeweils fünfgeschossigen Gebäuden mit 24 Aufgängen und 240 Wohneinheiten. Die Häuser wurden von 1963 bis 1964 in Blockbauweise errichtet und 1998 bis 2001 umfangreich saniert. Von den 240 Wohneinheiten sind ca. 33 Wohnungen teilsaniert, alle anderen Wohnungen wurden komplett saniert.

Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Im Zuge der Sanierung wurde eine Fernwärmeversorgung eingerichtet. In den sanierten Einheiten wurden die Bäder erneuert, Fliesenspiegel in den Küchen ergänzt, Laminatfußböden verlegt und Kunststoffisolierglasfenster eingebaut.

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

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

Für 2018 ist die sukzessive Sanierung von ca. der Hälfte der Treppenhäuser geplant.



Dresden, "Wilischstraße" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf |
|---------------------------------------|--|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 28. Oktober 2010 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 13. Januar 2011 |
| Verkäufer | Geschlossener Immobilienfonds |
| Kaufpreis | 13,67 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 1,02 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 240/- |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 15.069,6 m²/- |
| Kfz-Stellplätze | 82 |
| Baujahr | 1963–1964 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 18,78 Mio. EUR, Stichtag 11. Juli 2018 |
| Mietpreisentwicklung | 5,78 |
| | 6,35 |

Hamburg, "Mendelssohnstraße"

Die Liegenschaft in der Mendelssohnstraße 1–9 besteht aus fünf Einzelgebäuden und befindet sich in Bahrenfeld, einem westlichen Stadtteil Hamburgs mit ca. 27.400 Einwohnern. Die Innenstadt sowie der Hamburger Hauptbahnhof liegen rund sieben Kilometer östlich der Wohngebäude und können bequem mit dem Bus in Verbindung mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht werden.

Neben Wohnanlagen aus den 20er- und 50er-Jahren, oftmals in Klinkerbauweise, befinden sich diverse historische sowie modernere Büro- und Einzelhandelsgebäude in der unmittelbaren Umgebung. Bahrenfeld zeichnet sich durch eine lockere bauliche Struktur aus, die bis heute größtenteils erhalten geblieben ist. So werden in Bahrenfeld ca. 40 % als Grünflächen, 40 % als Gewerbe- und Industrieflächen sowie 20 % als Wohnflächen genutzt.

Die Wohnanlage verfügt über 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.198 m². Die Jahrhundertwendebauten befinden sich laut Capital-Immobilien-Kompass von Juni 2016 in einer guten Wohnlage und bestechen in der Außenwirkung durch eine sich abwechselnde Rotklinker-Stuck- bzw. Putzfassade mit Stuckelementen.



Es ist geplant, für die Sanierung der Elektro-Steigleitungen, die Installation von Gegensprech- und Türöffnungsanlagen, den Einbau isolierverglaster Holzfenster sowie die Anbringung neuer Balkone rund 1,4 Mio. EUR zu investieren. Darüber hinaus soll die rückseitige Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen werden. Die Ausschreibung der Arbeiten ist inzwischen abgeschlossen und der Sanierungsbeginn für Anfang Oktober 2018 terminiert. Für die Dauer der Sanierung sind etwa 9 Monate veranschlagt.

Hamburg, "Mendelssohnstraße" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf | |
|---------------------------------------|---|----------------|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie | |
| Ankaufsdatum | 22. Juni 2016 | |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. August 2016 | |
| Verkäufer | Immobilien-Gesellschaft | |
| Kaufpreis | 6,50 Mio. EUR | |
| Anschaffungsnebenkosten | 0,92 Mio. EUR | |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 40/- | |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 2.198,2 m²/— | |
| Kfz-Stellplätze | - | |
| Baujahr | 1903-1904 | |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 7,24 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2018 | |
| Mietpreisentwicklung | | 10,11 |
| _ | | 10,48 14,03 |

Köln-Portfolio

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

Sämtliche Wohnungen sind sehr funktional und marktgängig geschnitten. Die Küchen und Bäder sind natürlich belichtet und belüftet, außerdem verfügt der Großteil der Wohnungen über einen Balkon. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 67 m².

2014 wurden an allen Objekten des Portfolios umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Maßnahmen umfassten Arbeiten im Bereich der Fassade, der Balkone und der Dächer. Außerdem wurden alle Kellerdecken gedämmt.



In den Häusern an der Renneberg- und Düstemichstraße ist ein Ausbau der Dachgeschosse geplant. Derzeit wird ein Bauantrag vorbereitet. Nach Vorlage der Baugenehmigung wird die Ausschreibung vorgenommen, sodass mit der Umsetzung der Ausbaumaßnahmen voraussichtlich Anfang 2019 begonnen werden kann.

Köln-Portfolio im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf |
|---------------------------------------|---|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 30. Mai 2012 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 15. August 2012 |
| Verkäufer | lmmobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 17,15 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 1,48 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 171/8 |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 12.221,5 m ² /649,8 m ² |
| Kfz-Stellplätze | 47/18 |
| Baujahr | um 1954/1957+1959 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 28,36 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2018 |
| Mietpreisentwicklung | 6,30 7,87 11,30 |
| Mietpreisentwicklung | 6,69 9,13 11,33 |

Köln, "Venloer Straße"

Das Wohnhochhaus befindet sich im nordwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtbezirk Ehrenfeld, im Stadtteil Bickendorf an der Venloer Straße 601–603. Das moderne Ehrenfeld umschließt Wohngebiete, Industriedenkmäler, Einkaufsstraßen und neue Industriegebiete unter anderem mit Ansiedlungen von Fernsehsendern in Ossendorf. Der Bahnhof Ehrenfeld bietet Anschluss an das S-Bahn sowie das Regionalbahnnetz. Der Stadtbezirk wird von vier zum Teil unterirdischen Stadtbahnlinien der Kölner Verkehrsbetriebe erschlossen, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten zu erreichen ist.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshochhaus mit bis zu 25 Geschossen sowie zwei eingeschossigen Solitärgebäuden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind kleinere Ladeneinheiten angeordnet, im 1. OG befinden sich mehrere Ärzte- und Büroeinheiten. Dem Hochhaus vorgelagert ist ein eingeschossiges Solitärgebäude, das derzeit von einem dm-Drogerie-Markt sowie einer Gastronomieeinheit genutzt wird. Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein SB-Warenhaus von REWE. Entlang der Längsseite des Grundstücks ist ein insgesamt viergeschossiges Parkhaus mit 461 Stellplätzen angegliedert.

Im Zuge umfangreicher Bau- und Sanierungsmaßnahmen investiert WERTGRUND ca. 29 Mio. EUR in das Gebäude sowie in die Außenanlagen. Im Oktober 2016 wurde bereits mit den Sanierungsarbeiten begonnen. Die Arbeiten umfassen unter anderem Fassade, Dächer, Fenster, Elektro, Heizung, Sanitär, Aufzüge und Brandschutz. In diesem Zuge werden auch erhebliche Energieeinsparungen (bis zu ca.



50 %) durch komplett neue Fenster sowie die Umrüstung von Elektro-Fußbodenheizung auf Fernwärme erreicht.

Darüber hinaus können Mieter die Seitenwände ihrer Balkone individuell streichen lassen und dabei die Farben aus Le Corbusiers Farbkonzept auswählen. Damit wird sich das Erscheinungsbild der Fassade immer wieder leicht verändern und positiv auf die Umgebung abstrahlen. Die Sanierung erfolgt blockweise, wobei betroffene Mieter während der Strangsanierungsmaßnahmen in extra dafür vorbereitete Ausweichwohnungen wechseln können.

Nach aktuellem Stand sind ca. 66 % der Arbeiten abgeschlossen und 339 von 407 Wohungen fertig saniert. Es konnten bereits in der Bauphase mehr als 50 von insgesamt 407 Wohnungen zu durchschnittlich 10,93 EUR/m² neu vermietet werden. Nach derzeitiger Planung ist Anfang 2019 mit dem Abschluss der Sanierung zu rechnen.

Köln, "Venloer Straße" im Überblick

| Transaktionsart | Ankauf |
|---------------------------------------|--|
| Transaktionsform | Direkterwerb der Immobilie |
| Ankaufsdatum | 1. März 2016 |
| Übergang von Nutzen und Lasten | 1. April 2016 |
| Verkäufer | lmmobilien-Gesellschaft |
| Kaufpreis | 36,95 Mio. EUR |
| Anschaffungsnebenkosten | 3,60 Mio. EUR |
| Anzahl Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten | 407/31 |
| Wohnfläche/Nutzfläche gewerblich | 20.546,2 m²/9.739,9 m² |
| Kfz-Stellplätze | 461 |
| Baujahr | 1972/1975/1982 |
| Gutachterlicher Verkehrswert | 54,44 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2018 |
| Mietpreisentwicklung | 7,30 |
| _ | 8,24 11,87 |

Wedel, "Am Rain"

Die neun Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer ruhigen durchgrünten Lage im Stadtteil Schulau, südöstlich der Altstadt von Wedel (ca. 1,5 km Entfernung). Sie wurden in mehreren Bauabschnitten von 1954 bis 1955 von einem lokalen Unternehmer für seine Mitarbeiter errichtet. Die Anlage verfügt über insgesamt 100 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 5.413 m² sowie 14 Pkw-Stellplätze.

Da sich die Häuser in unsaniertem Zustand befinden, sollen sie durch eine entsprechende umfassende energetische Sanierung deutlich aufgewertet und eine Energieeinsparung von ca. 60–70 Cent/m² erreicht werden.

Die Planungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen und die Ausschreibung der Arbeiten erfolgt. Die Sanierung umfasst u.a. die Dachsanierung, die Aufbringung einer stärkeren Außendämmung, den Austausch der Fenster und Eingangstüren, die Erneuerung der Elektroverteilung und der Steigstränge, die Umstellung auf Fernwärme sowie den Neuanstrich der Treppenhäuser. Darüber hinaus wird die Wohnqualität durch den Anbau von Balkonen und Terrassen gesteigert. Zudem ist der Ausbau des Dachgeschosses geplant, bei dem 20 neue Dachgeschosswohungen entstehen werden. Für die Sanierung sowie den DG-Ausbau plant WERTGRUND rund



6,6 Mio. EUR zu investiern. Der Beginn der Arbeiten erfolgte im 2. Quartal 2018 und wird ca. 24 Monate Bauzeit in Anspruch nehmen.

Darüber hinaus soll Baurecht zur Nachverdichtung auf dem Grundstück geschaffen werden. Aufgrund der geplanten Neubaumaßnahmen werden insgesamt rund 70 neue Wohnungen mit einer Fläche von ca. 4.200 m² entstehen. Zusätzlich werden ca. 113 Tiefgaragenplätze und 40 Außenstellplätze geschaffen. Die Finalisierung der Planungen wird bis Ende 2018 erwartet, der Baubeginn ist für Mitte Januar 2019 vorgesehen.

Wedel, "Am Rain" im Überblick

¹ Keine Neuvermietung aufgrund anstehender Sanierung

| Direkterwerb der Immobilie 14. Dezember 2015 1. Januar 2016 Immobilien-Gesellschaft 9,00 Mio. EUR 0,90 Mio. EUR |
|--|
| 1. Januar 2016 Immobilien-Gesellschaft 9,00 Mio. EUR |
| mmobilien-Gesellschaft 9,00 Mio. EUR |
| 9,00 Mio. EUR |
| , |
| 2 OO Mio FUD |
| J,90 MIO. EUK |
| 100/- |
| 5.412,7 m²/– |
| 14 |
| 1954–1955 |
| 10,5 Mio. EUR, Stichtag 11. August 2018 |
| 6,60 |
| 6,35 8,22 |
| 14 |

Kreditmanagement

Die aktuelle Summe der abgeschlossenen und valutierten Darlehen zum Stichtag beläuft sich auf 47.615 TEUR. 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 niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Zinsen für diese Darlehen liegen zwischen 0,72 % und 4,20 % p. a.

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

Für das Objekt Köln, "Venloer Straße" wurde im Dezember 2016 zusätzlich ein Darlehensvertrag inkl. KfW-Förderung unterzeichnet. Von diesem Darlehen wurden zum Berichtszeitpunkt insgesamt 12.000 TEUR abgerufen, davon 4.000 TEUR Kfw-Darlehen. Im September 2018 werden weitere 4.000 TEUR als Festzinsdarlehen abgerufen. Die Finanzierung der anstehenden Maßnahmen in den Liegenschaften Wedel, Am Rain sowie in der Wohnanlage Hamburg-Bahrenfeld, Mendelssohnstraße soll ebenfalls durch die Aufnahmen von Fremdkapital erfolgen.

Aus den abgeschlossenen Finanzierungen errechnet sich per 31. August 2018 eine Fremdfinanzierungsquote von 17,79 %, bezogen auf die Kaufpreise bzw. aktuellen Verkehrswerte der Objekte. Damit liegt die Fremdfinanzierung unter der gesetzlich maximal vorgeschriebenen Quote von 30 %.



"Nollendorfplatz", Berlin, Deutschland

Übersicht Kredite – Aufteilung nach Immobilien

Stand 31. August 2018

| | Kreditvolumen | Verkehrswert/ Kaufpreis | Anteil am Verkehrswert (LTV)¹/Kaufpreis | Zinssatz | Kreditlaufzeit | Zinsfest- schreibung |
|--|---------------|----------------------------|---|----------|----------------|-------------------------|
| | in TEUR | in TEUR | in % | in % | | |
| Kredite zur Finanzierung der direkt gehaltenen Immobilien | | | | | | |
| Aachen, "Hansemannplatz" | - | 8.975 | - | - | - | - |
| Berlin, "Frankfurter Allee" | _ | 9.400 | _ | _ | _ | - |
| Berlin, "Nollendorfplatz" | 12.000 | 58.900 | 20,4 | 1,51 | 31.12.2023 | 31.12.2023 |
| Berlin, "Scharfenberger Straße" | 2.025 | 10.650 | 19,0 | 3,66 | 30.09.2020 | 30.09.2020 |
| Berlin, "Schloßstraße" | _ | 13.650 | _ | _ | _ | - |
| Berlin, "Uhlandstraße" | 3.400 | 17.125 | 19,9 | 3,40 | 31.12.2021 | 31.12.2021 |
| Dresden, "Borthener Straße" | 6.500 | 20.520 | 31,7 | 4,20 | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
| Dresden, "Dobritzer Straße" | _ | 9.195 | _ | _ | _ | - |
| Dresden, "Wilischstraße" | 5.500 | 18.780 | 29,3 | 4,15 | 30.09.2020 | 30.09.2020 |
| Hamburg, "Mendelssohnstraße" | _ | 7.235 | _ | _ | _ | - |
| Köln, "Hummelsbergstraße" | 4.460 | 20.385 | 21,9 | 2,61 | 30.07.2022 | 30.07.2022 |
| Köln, "Gottesweg" | 1.730 | 7.975 | 21,7 | 2,61 | 30.07.2022 | 30.07.2022 |
| Köln, "Venloer Straße" | 8.000 | 54.440 | 14,7 | 1,47 | 30.09.2026 | 30.09.2026 |
| Köln, "Venloer Straße" | 4.000 | - | 0,1 | 0,75 | 30.09.2026 | 30.09.2018 |
| Wedel, "Am Rain" | _ | 10.495 | | _ | _ | _ |
| Direkt gesamt | 47.615 | 267.725 | 17,8 | | | |

¹ Loan to Value

Vermietung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2018 erfolgten an allen Objektstandorten diverse Neuvermietungen. Die Vertriebsgesellschaft WERT-GRUND Immobilien GmbH kümmert sich ganzheitlich um die Vermietung aller Fondsimmobilien und führt diese Leistung mit eigenen Mitarbeitern vor Ort aus. An den Standorten Berlin, Bielefeld, Dresden, Düsseldorf, Köln, Leipzig, Lüneburg sowie Nürnberg ist WERT-GRUND mit eigenen Vermietungsbüros vertreten, die u. a. auch für Mietersprechstunden dienen. Die anderen Objekte werden von bereits in der Region bestehenden WERTGRUND-Büros mit betreut.

In elf der insgesamt 14 Objekte besteht zum Stichtag 31. August 2018 eine Vermietungsquote von über 90 %. Acht Objekte weisen zudem eine Vermietungsquote von über 97 % auf.

Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D zum Stichtag 31. August 2018 beträgt 95,13 %. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten in der Liegenschaft Köln, Venloer Straße, wird dieses Objekt als eine Immobilie im Zustand der Bebauung behandelt und in der Vermietungsquote über das Gesamtportfolio nicht berücksichtigt. Ein Ausweis der Vermietungsquote erfolgt erst nach Abschluss und Abnahme der Maßnahmen. Die Vermietungsquoten der einzelnen Immobilien können der Tabelle auf Seite 28 entnommen werden.

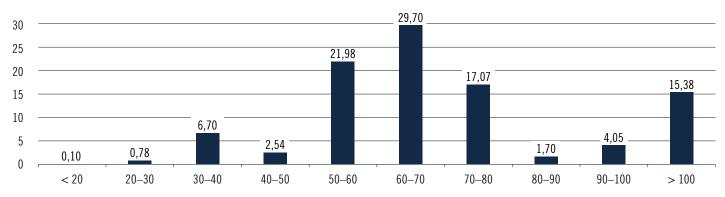
Der Leerstand der Liegenschaft Aachen, Hansemannplatz 1 konnte von 29,3 % zum Geschäftsjahresende auf 24,7 % abgebaut werden. Dies liegt maßgeblich an der Vermietung von Wohnungen. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie im 1. OG stehen weiterhin leer. Zusätzlich wurde die zweite Gewerbeeinheit im 1. OG zum 31. Oktober 2018 gekündigt. Diese drei Flächen befinden sich aktuell in der Vermarktung. Der restliche Leerstand von knapp 11,2 % betrifft Wohnungen, die sanierungsbedingt erst sukzessive der Vermietung zugeführt werden. Für eine dieser Wohnungen wurde zum 16. September 2018 ein Mietvertrag abgeschlossen.

Darüber hinaus besteht für das Objekt Wedel, Am Rain 2–20 eine Leerstandquote von 39,9 %. Es handelt sich hierbei um einen strategischen Leerstand, der aufgrund der geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in den Jahren 2018 und 2019 erst nach Abschluss der Arbeiten abgebaut wird.

In allen Liegenschaften liegt die Miethöhe der neu vermieteten Wohnungen deutlich über der durchschnittlichen Miethöhe der Bestandsmiete und auch signifikant über der Miete zum Ankaufszeitpunkt.

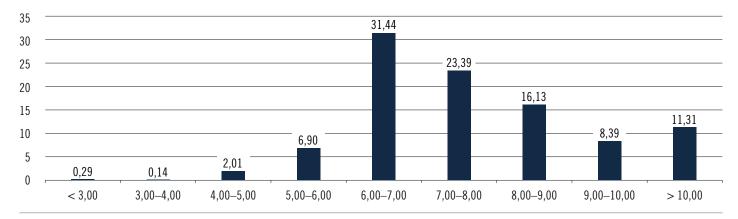
Einheitengrößen in m²

in % auf Basis der Mietflächen



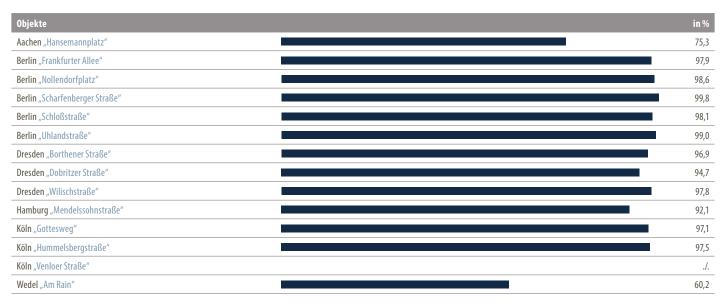
m²-Mieten in EUR/m²

in % auf Basis der Mietflächen



Vermietungsquote pro Objekt

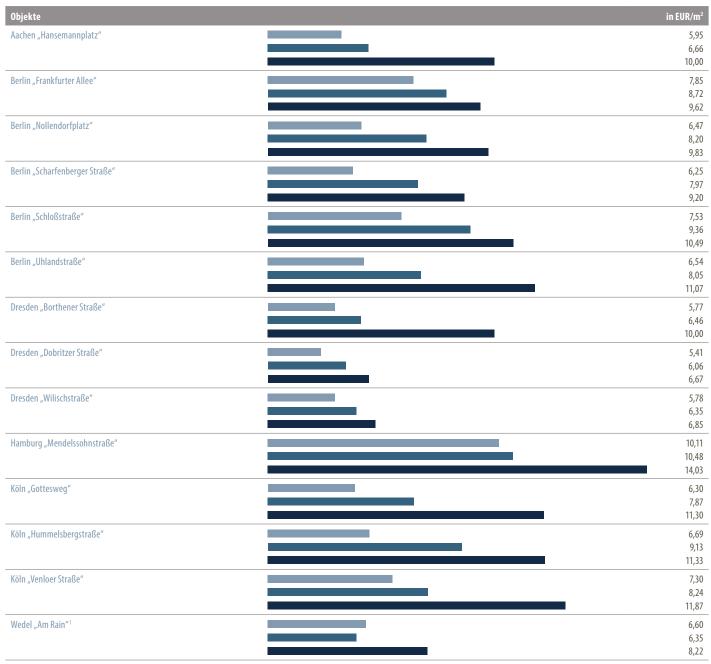
in % auf Basis des Jahres-Bruttosollmietertrages



Letzte Neuvermietungen pro Objekt (Wohnen)

in EUR/m²





¹ Keine Neuvermietung aufgrund anstehender Sanierung

Ausblick

Die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestitionen ist ungebrochen hoch. Dies hatte bereits das "Trendbarometer 2018" von EY Real Estate ergeben: 56 % der Befragten bewerteten die Aussichten als sehr gut. Doch in Erwartung steigender Zinsen – immerhin 40 % rechnen den Ergebnissen zufolge mit einer Anhebung der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) im Laufe des Jahres – ist auch eine gewisse Skepsis erkennbar geworden: 2017 waren noch 66 % überzeugt, die Investmentvoraussetzungen seien "sehr gut".1 Doch zumindest kurzfristig wird dieses Szenario nicht eintreten: Ende Juli hatte sich der EZB-Rat gegen eine Anhebung der Zinsen mindestens bis nach dem Sommer 2019 ausgesprochen.²

Gleichzeitig zeichnet sich jedoch ein Ende des – ohnehin schon außergewöhnlich lang anhaltenden - Preiszyklus ab. Das EY-Trendbarometer konstatierte schon zu Jahresbeginn eine Tendenz zu gleichbleibenden Preisen, in einigen Städten wie etwa Leipzig stagnieren die Verkaufspreise bereits in höherpreisigen Lagen.³ Dies entspricht den Erwartungen: 95 % der Befragten im EY-Trendbarometer stimmten der Aussage zu, dass das aktuelle Marktumfeld teilweise zu überhöhten Preisvorstellungen auf Verkäuferseite führe.

Insbesondere in den A-Lagen der Metropolen deutet also viel darauf hin, dass die Preise sich nicht mehr so dynamisch wie in den vergangenen Jahren entwickeln werden. In den Speckgürteln der Top-7-Städte sowie in einigen wachsenden Mittelstädten wie Tübingen, Fulda, Bayreuth oder Speyer gilt jedoch weiterhin, dass gute Chancen für erfolgreiche Investments bestehen, wie schon das "Frühjahrsgutachten 2018" des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) resümiert hatte.4

Dabei darf nicht vergessen werden, dass das internationale Marktgeschehen auch von geopolitischen Unwägbarkeiten bestimmt wird. So besteht die Gefahr, dass sich die Handelspolitik der US-Regierung negativ auf die Konjunktur in der Eurozone auswirken könnte. Erst jüngst teilte das Ifo-Institut mit, seinen Prognosen zufolge werde Deutschland 2018 erneut einen Leistungsbilanzüberschuss von 7,8 % aufweisen. 5 Diese starke deutsche Außenhandelsbilanz dürfte ein Streitpunkt bleiben – nicht nur mit den USA, sondern auch mit einigen Partnern in der Eurozone.

Dass Investoren aus den USA und Asien den deutschen Markt als sehr attraktiv bewerten⁶, liegt zumindest teilweise auch an der politischen Instabilität anderer Weltregionen. Unklar ist, wie sich der geplante Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union konkret vollziehen wird und welche Folgen er für die Konjunktur im All-

gemeinen und für die Immobilienwirtschaft im Besonderen haben wird

Für den "WERTGRUND Wohnselect D" erfolgte, wie bereits im Jahresbericht per 28. Februar 2018 angekündigt, keine Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/2018. Das Ergebnis vom 1. März 2017 bis 30. November 2017 wurde aufgrund der zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Änderungen und Anpassungen des neuen Investmentsteuerreformgesetzes bereits mit der Zwischenausschüttung am 27. Dezember 2017 an die Anleger ausgekehrt. Das Ergebnis für die Monate Dezember 2017 bis Februar 2018 wurde auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Entsprechend dem Marktgeschehen konzentriert sich der "WERT-GRUND Wohnselect D" im Wesentlichen auf die Hebung von Wertpotenzialen im Bestand. Die hohen Preise in den Top-Lagen der A-Städte mindern die Renditechancen – insbesondere lässt sich ein Risikopuffer für Problemszenarien kaum noch realisieren. Deshalb wird weitgehend auf eine aktive Zukaufstrategie verzichtet. Dennoch sondiert das Asset-Management den Markt konstant. Sollten sich attraktive Chancen ergeben, sind also auch Erweiterungen des Portfolios möglich.

Derzeit sind die Wertsteigerungspotenziale durch Sanierung und Aufstockung als deutlich besser zu bewerten. Damit soll die Qualität des Portfolios gesteigert werden, während eine Erweiterung vor allem im Rahmen der Nachverdichtung geplant ist. Dies zeigt sich unter anderem an den laufenden Projekten Köln, Venloer Straße und Wedel, Am Rain.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 werden die hohen Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin einen Einfluss auf das ausschüttungsfähige Ergebnis des Fonds und damit auf die Ausschüttungsrendite haben. Die aktuell in der Investitionsphase befindlichen Gelder werden erst zeitverzögert (nach Fertigstellung und Vermietung der Objekte) ihren Ergebnisbeitrag liefern. Dies führt an dieser Stelle zu einer temporären Minderung der Ausschüttungsentwicklung.

Neben dem Großprojekt Köln, Venloer Straße 601-603, bei dem die Sanierungsarbeiten Anfang 2019 abgeschlossen werden und bei dem die Kostenentwicklung erfreulicherweise im geplanten Budget liegt, beginnen im Herbst 2018 die Arbeiten an der Liegenschaft in Wedel, Am Rain.

¹ Ernst & Young Real Estate GmbH: "Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018", Eschborn 2018.

Europäische Zentralbank, Monetary Policy Decisions, Pressemitteilung vom 26.07.2018

Jones Lang Lasalle, Residential City Profile, Leipzig, 2. Halbjahr 2017. Hamburg 2018. http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Residential-City-Profile-Leipzig-Germany-JLL.pdf?260c9ed5-b69f-4a7d-b1f4-f29330d6a016. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V - ZIA (Hrsg.): "Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018", Berlin 2018.

Ifo-Institut, Deutschlands Überschuss in der Leistungsbilanz sinkt leicht, Pressemitteilung vom 20. Juli 2018.

Ernst & Young Real Estate GmbH: "Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018", Eschborn 2018

Das Objekt in Wedel wird in den kommenden Jahren das umfangreichste Projekt des WERTGRUND WohnSelect D sein. Es gliedert sich in zwei Projektphasen, nämlich die grundlegende Sanierung des Altbestandes sowie die Nachverdichtung (Neubau) auf den großzügigen Grundstücksflächen.

Die Sanierung umfasst die 100 Bestandswohnungen, welche durch den Ausbau von bisher ungenutzten Dachgeschossen um weitere 20 Wohnungen erweitert werden. Diese Maßnahme wird rund 24 Monate in Anspruch nehmen. Am Ende verfügt dieser Bestand über ca. 33 integrierte Sozialwohnungen, deren Miete bei 6,10 EUR/m² für 15 bzw. 20 Jahre festgeschrieben ist. Die Investitionskosten für diesen Teil der Maßnahme belaufen sich auf rund 6,6 Mio. EUR. Damit werden rund 850 EUR/m² investiert.

Die Neubau-/Nachverdichtungsmaßnahme erstreckt sich über insgesamt rund 70 Wohnungen, deren geplanter Vermietungspreis bei ca. 12,50 EUR/m² liegen wird. Insgesamt werden in die fünf neuen Partnerhäuser rund 18 Mio. EUR investiert, wobei hier gleichzeitig

die Kosten für neue Tiefgaragen auf dem Grundstück sowie die komplette Neugestaltung der Grünanlagen enthalten sind.

Nach Abschluss dieses Projektes, vorausichtlich im Jahr 2021, haben wir den bisherigen Bestand in Wedel auf dem vorhandenen Grundstück fast verdoppelt. Wedel erhält mit dieser Entwicklung eine Liegenschaft mit deutlich positiver Außenwirkung und zusätzlichen Wohnungen, die in Wedel dringend benötigt werden. Darüber hinaus wird, neben Glasfaser- und Fernwärmeanschlüssen in allen Häusern, ein deutlich aufgewertetes parkähnliches Umfeld entstehen, mit zum Teil individuell eigengenutzten Mietergärten. Ladestationen für E-Autos und Parkplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge runden das Ensemble, auch mit Blick auf die Anforderungen zukünftiger Wohnstandorte, perfekt ab.

Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern für ihr Vertrauen im vergangenen Geschäftshalbjahr und werden weiterhin alles dafür leisten, ihre Erwartungen zu erfüllen und ihr Investment zum Erfolg zu führen.



"Schloßstraße", Berlin, Deutschland



"Scharfenberger Straße", Berlin, Deutschland

Entwicklung des WERTGRUND WohnSelect D

| | 31.08.2018 | 28.02.2018 | 31.08.2017 | 29.02.2017 | |
|---|------------|-------------------|------------|---------------|-------|
| Immobilien | 267.725 | 248.970 | 330.380 | 321.200 | TEUR |
| Liquiditätsanlagen | 34.529 | 37.330 | 39.523 | 48.210 | TEUR |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 18.522 | 19.736 | 27.795 | 26.996 | TEUR |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen | -62.618 | - 57.819 | -66.258 | -66.963 | TEUR |
| Fondsvermögen | 258.158 | 248.217 | 331.439 | 329.443 | TEUR |
| Nettomittelzu-/-abfluss im Berichtszeitraum (inklusive Ertrags-Aufwands-Ausgleich) | -322 | - 5.517 | -5.238 | 67.928 | TEUR |
| Umlaufende Anteile | 2.752.196 | 2.755.767 | 2.758.269 | 2.803.540 | Stück |
| Anteilwert | 93,80 | 90,07 | 120,16 | 117,51 | EUR |
| Zwischenausschüttung je Anteil | _ | 49,96 | _ | _ | EUR |
| Tag der Zwischenausschüttung | _ | 27. Dezember 2017 | _ | _ | |
| Ausschüttung je Anteil | _ | _ | _ | 2,44 | EUR |
| Tag der Ausschüttung | - | _ | | 14. Juni 2017 | |



"Borthener Straße", Dresden, Deutschland

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 31. August 2018

| | | Köln/Bonn/Düsseldorf | Berlin | Dresden | |
|------|---|----------------------|----------------|---------------|--|
| | | | | | |
| | | EUR | EUR | EUR | |
| ı. | Immobilien (siehe Seite 37 – 41) | | | | |
| | 1. Mietwohngrundstücke | 37.335.000,00 | 109.725.000,00 | 48.495.000,00 | |
| | 2. Grundstücke im Zustand der Bebauung | 54.440.000,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | Summe der Immobilien | | | | |
| II. | Liquiditätsanlagen (siehe Seite 44) | | | | |
| | 1. Bankguthaben | 2.256.221,51 | 1.427.392,23 | 737.305,07 | |
| | Summe der Liquiditätsanlagen | | | | |
| III. | Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| | 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 2.482.128,76 | 2.095.051,67 | 738.369,97 | |
| | 2. Zinsansprüche | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | 3.790.893,80 | 4.098.092,07 | 692.694,17 | |
| | 4. Andere | 1.691.461,36 | 108.211,73 | 9.487,06 | |
| | Summe der Sonstigen Vermögensgegenstände | | | | |
| l | III. Summe | 101.995.705,43 | 117.453.747,70 | 50.672.856,27 | |
| IV. | Verbindlichkeiten aus | | | | |
| | 1. Krediten | 18.190.000,00 | 17.425.000,00 | 12.000.000,00 | |
| | 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | 412.999,85 | 7.664,43 | 0,00 | |
| | 3. Grundstücksbewirtschaftung | 3.029.621,82 | 2.934.200,47 | 1.127.385,28 | |
| | 4. anderen Gründen | 136.167,96 | 326.289,45 | 157.691,82 | |
| | Summe der Verbindlichkeiten | | | | |
| V. | Rückstellungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| IV. | -V. Summe | 21.768.789,63 | 20.693.154,35 | 13.285.077,10 | |
| VI. | Fondsvermögen | | | | |
| | | | | | |

| Anteil am Fondsvermögen | Gesamt | Fondsebene | Leipzig | Hamburg | Ingolstadt |
|----------------------------|----------------|---------------|-----------|---------------|------------|
| in % | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| | | | | | |
| | | 0,00 | 0,00 | 17.730.000,00 | 0,00 |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 103,7 | 267.725.000,00 | | | | |
| | | | | | |
| | | 29.761.850,57 | 47.408,31 | 183.851,19 | 114.866,09 |
| 13,4 | 34.528.894,97 | | | | |
| | | | | | |
| | 6.466.188,39 | 167.662,59 | - 555,17 | 303.321,98 | 680.208,59 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 9.869.411,59 | 0,00 | 0,00 | 1.287.731,55 | 0,00 |
| | 2.185.914,21 | 15.526,10 | 45,92 | 360.757,29 | 424,75 |
| 7,2 | 18.521.514,19 | | | | |
| 124,3 | 320.775.409,16 | 29.945.039,26 | 46.899,06 | 19.865.662,01 | 795.499,43 |
| | | | | | |
| | 47.615.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 110.041,41 | - 538.996,43 | 0,00 | 228.373,56 | 0,00 |
| | 8.381.714,61 | 1.477,02 | 2.577,59 | 385.421,96 | 901.030,47 |
| | 3.266.538,05 | 2.645.310,54 | - 1,43 | 0,00 | 1.079,71 |
| 23,0 | 59.373.294,07 | | | | |
| 1,3 | 3.244.285,24 | 3.244.285,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 24,3 | 62.617.579,31 | 5.352.076,37 | 2.576,16 | 613.795,52 | 902.110,18 |
| 100,0 | 258.157.829,85 | | | | |

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung

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

Für den ausschließlich in Deutschland investierten offenen inländischen Publikums-AIF WERTGRUND WohnSelect D wird eine Einteilung nach regionalen Investitionsschwerpunkten vorgenommen. Dazu zählen aktuell die Ballungsräume Köln/Bonn/Düsseldorf, Berlin, Dresden und Hamburg.

Fondsvermögen

Zum Stichtag 31. August 2018 erhöhte sich das **Fondsvermögen** von 248.217 TEUR um 9.941 TEUR auf 258.158 TEUR. Im ersten Geschäftshalbjahr flossen aus dem Sondervermögen insgesamt 322 TEUR an Mitteln ab. Bei einem Anteilumlauf von 2.752.196 Anteilen errechnet sich zum 31. August 2018 ein Anteilwert in Höhe von 93,80 EUR.

Immobilien

Aktuell hält der WERTGRUND WohnSelect D **14 Immobilien** mit einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 267.725 TEUR. Im Berichtszeitraum wurden weder Objekte erworben noch veräußert. Bei allen sich im Bestand befindlichen Objekten erhöhten sich die gutachterlichen Verkehrswerte gegenüber dem letzten Geschäftshalbjahr.

Detaillierte Angaben zur Zusammensetzung des Immobilienvermögens stellt das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 37 bis 41 dar.

Liquiditätsanlagen

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 34.529 TEUR entfällt vollständig auf **Bankguthaben**. Davon befinden sich 26.011 TEUR auf Tagesgeld- bzw. Kapitalanlagekonten sowie 4.770 TEUR auf Mieteingangs- und Betriebskostenkonten bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Des Weiteren werden 1.884 TEUR auf dem laufenden Fondskonto und 1.864 TEUR auf einem Mietkautionskonto unterhalten.

Zum Berichtsstichtag weist der WERTGRUND WohnSelect D eine Bruttoliquidität von 34.529 TEUR bzw. 13,4 % des Fondsvermögens aus. Nach dem Abzug der zweckgebundenen Mittel für Ankäufe und Sanierungsvorhaben, kurzfristigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen, Kapitalertragssteuern sowie Modernisierungskosten in Höhe von insgesamt 21.524 TEUR ergibt sich eine verbleibende Liquidität von 13.005 TEUR. Die zweckgebundenen Mittel enthalten auch die von den Mietern geleisteten und somit nicht der freien Liquidität zuzurechnenden Mietkautionen in Höhe von 1.864 TEUR.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung** der direkt gehaltenen Immobilien in Höhe von 6.466 TEUR setzen sich aus Forderungen aus umlagefähigen Betriebskosten über 6.235 TEUR und Mietforderungen über 231 TEUR zusammen.

Auf noch nicht abgeschriebene **Anschaffungsnebenkosten** aus dem Erwerb der Immobilien entfallen zum Stichtag 9.869 TEUR. Des Weiteren beinhaltet die Position **Andere** bereits geleistete Zahlungen im Zusammenhang mit in den Vorjahren getätigten Objektankäufen in Höhe von 1.694 TEUR sowie Forderungen an das Finanzamt aus Vorsteuervorauszahlungen in Höhe von 492 TEUR.

Verbindlichkeiten

Zum Berichtsstichtag bestehen **Verbindlichkeiten** über einen Gesamtbetrag von 59.373 TEUR.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten in Höhe von 47.615 TEUR resultieren aus Darlehen, die zur teilweisen Fremdfinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden. Die Darlehensverbindlichkeiten haben sich somit gegenüber dem Fondsgeschäftsjahresende um 2.000 TEUR erhöht. Davon entfallen auf die Regionen Berlin 36,6 %, Köln/Bonn/Düsseldorf 38,2 % und Dresden 25,2 %. Detaillierte Angaben dazu enthält das Kreditmanagement auf den Seiten 25 und 26.

Die Position Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben in Höhe von 110 TEUR betrifft im Wesentlichen mehrere Liegenschaften, welche in den vorangegangenen Berichtsjahren mit Übergang von Nutzen und Lasten in das Sondervermögen eingestellt wurden.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung über 8.382 TEUR betreffen Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von 6.300 TEUR, hinterlegte Kautionen in Höhe von 1.864 TEUR sowie noch nicht bezahlte Betriebskosten bzw. Nebenkosten in Höhe von 218 TEUR.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Gründen** in Höhe von 3.267 TEUR enthalten die Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft von 2.761 TEUR und Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber den Finanzbehörden von 439 TEUR. Des Weiteren beinhaltet diese Position Zinsverbindlichkeiten von 67 TEUR aus Bankdarlehen.

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** betragen 3.244 TEUR und enthalten Rückstellungen für Kapitalertragssteuern (3.165 TEUR), Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (39 TEUR), sonstige Rückstellungen (22 TEUR) sowie Rückstellungen für steuerliche Kosten (18 TEUR).

Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – Immobilienverzeichnis

Stand 31. August 2018

gemischt genutztes Grundstück

partielle Sanierung

15,7

| Informationen zur Immobilie | | |
|-----------------------------|--|--|
| Laufende Nummer | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Lage des Grundstücks | | |
| | | |
| | | |
| Immobilienverzeichnis | | |
| 1.1.6.1.111 | | |

| "Frankfurter Allee" | "Hansemannplatz" |
|--|---|
| | |
| Deutschland 10247 Berlir Frankfurter Allee 63–69 | Deutschland 52062 Aachen Hansemannplatz 1 |
| | |

Mietwohngrundstück

aktuell keine

| Immobilienverzeichnis | | |
|---|-------------------|-----------------|
| Art des Grundstücks | | |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | | |
| Art der Nutzung ¹ | in % | Büro |
| | | Handel/ |
| | | Gastronomie |
| | | Wohnen |
| | | Kfz-Stellplätze |
| | | Andere |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | |
| Beurkundungstermin | | |
| Baujahr/Umbaujahr | | |
| Grundstücksgröße | in m ² | |
| Nutzfläche Gewerbe | in m ² | |
| Nutzfläche Wohnen | in m ² | |
| Ausstattungsmerkmale | | |
| Stellplätze/Garagen | | |
| Personenaufzug/Lastenaufzug | | |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet | | |
| Erhaltungssatzung/Förderung | | |
| Vermietungsinformationen und gutachterli | che Werte | |
| Vermietungsquote ^{2,3} | in % | |
| Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ | in Jahren | |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | in Jahren | |
| Verkäufer | | |
| Zusätzliche Vermietungsinformationen | | |
| Auslaufende Mietverträge | in TEUR | |
| Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.—31.08.2018) | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.—31.12.2018) ⁵ | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr | in TEUR | |

| 38,0 | 27,6 |
|-----------------------|-------------------------|
| 46,3 | 69,9 |
| - | 0,5 |
| _ | 2,0 |
| 02/2017 | 08/2015 |
| 23.09.2016 | 16.04.2015 |
| 1903 + 1907/1999-2000 | 1961/2016–2017 |
| 1.408 | 925,0 |
| 1.530,8 | 1.003,9 |
| 1.627,8 | 3.876,7 |
| | |
| - | 6 |
| ja | ja |
| nein/nein | nein/ja |
| nein/nein | nein/nein |
| | |
| 97,9 | 75,3 |
| unbegrenzt | unbegrenzt |
| 45 | 49 |
| Privatperson/-en | Immobilien-Gesellschaft |
| 3,2 | 4,1 |
| 241,9 | 207,8 |
| | |
| 339,3 | 417,9 |

 $^{^1 \ \ \}text{Auf Basis Jahres-Nettosoll mieter trag (in kl.\ bewerteten\ Leerstands\ /\ ohne\ Betriebskosten)}$

Stichtagbezogen
 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)
 Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

⁵ Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen



| Deutschland 10783 Berlin, 10787 Berlin |
|---|
| Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 2–8B |

"Nollendorfplatz"



Deutschland 13505 Berlin Scharfenberger Straße 30–40

Immobilienverzeichnis Art des Grundstücks Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen Art der Nutzung¹ in % Büro Handel/ Gastronomie Wohnen Kfz-Stellplätze Andere Erwerbsdatum des Grundstücks Beurkundungstermin Baujahr/Umbaujahr Grundstücksgröße in m² Nutzfläche Gewerbe in m^2 Nutzfläche Wohnen in m^2 Ausstattungsmerkmale Stellplätze/Garagen Personenaufzug/Lastenaufzug Denkmalschutz/Sanierungsgebiet Erhaltungssatzung/Förderung Vermietungsinformationen und gutachterliche Werte Vermietungsquote 2,3 Restlaufzeit der Mietverträge⁴ in Jahren

in Jahren

in TEUR

in TEUR

in TEUR

in TEUR

| | Kielganstraße 6, 7 | | |
|--|--|-------------------------|--|
| | | | |
| | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück | |
| | aktuell keine | aktuell keine | |
| | 2,4 | | |
| ğ | 13,2 | - | |
| ährur | 79,9 | 95,9 | |
| ro-W | 4,3 | 2,0 | |
| it Eu | 0,2 | 2,1 | |
| E | 04/2014 | 10/2010 | |
| ände | 12.12.2013 | 05.08.2010 | |
| I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | 1971–1973/1992–1993; 2004–2006; 2008; 2015–2016 | 1977/2011–2012 | |
| domu | 11.912 | 14.728,0 | |
| ne In | 2.899,2 | _ | |
| alte | 22.774,5 | 4.849,8 | |
| t geh | | | |
| Direk | 230 | 31 | |
| <u>-</u> | ja | nein | |
| | nein/nein | nein/nein | |
| | nein/nein | nein/nein | |
| | | | |
| | 98,6 | 99,8 | |
| | unbegrenzt | unbegrenzt | |
| | 47 | 58 | |
| | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft | |
| | | | |
| | 2,4 | 0,5 | |
| | 1.822,5 | 309,4 | |
| | 2.724,8 | 469,2 | |
| | 2.770,1 | 481,4 | |

Verkäufer

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Auslaufende Mietverträge

(01.01.-31.08.2018)

(01.01.-31.12.2018)5

im Kalenderjahr

Mietertrag im Kalenderjahr p. a.

Zusätzliche Vermietungsinformationen

Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr

Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand

Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / ohne Betriebskosten)

² Stichtagbezogen

 $^{^{3}\,}$ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)

Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.

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

Stand 31. August 2018

"Schloßstraße"



Deutschland 12163 Berlin Schloßstraße 33 a/b

"Uhlandstraße"



Deutschland 10715 Berlin Uhlandstraße 103 Berliner Straße 138 Wilhelmsaue 21, 22, 23

"Borthener Straße"



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



Deutschland 01237 Dresden Dobritzer Straße 41–71 Winterbergstraße 141–151

| Mietwohngrundstück | gemischt genutztes Grundstück | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| aktuell keine | Treppenhaussanierung | energetische Sanierung | aktuell keine |
| _ | 0,7 | 8,8 | - |
| - | 2,0 | 24,6 | - |
| 95,3 | 97,1 | 59,2 | 80,6 |
| 4,7 | 0,2 | 5,1 | 19,4 |
| - | - | 2,3 | - |
| 03/2012 | 01/2011 | 05/2012 | 10/2015 |
| 21.12.2011 | 09.12.2010 | 30.11.2011 | 27.05.2013 |
| 1942/1995; 2005 | 1927–1934/1998–1999; 2011; 2015–2016 | 1972/2009; 2015–2016 | 1973–1974; 2016–2017 |
| 20.893,0 | 26.191,0 | 3.169,0 | 4.755,0 |
| - | 528,1 | 1.456,1 | - |
| 8.052,0 | 17.155,4 | 4.732,5 | 4.415,2 |
| | | | |
| 53 | 6 | 81 | 148 |
| nein | nein | ja | nein |
| ja/nein | ja/nein | nein/nein | nein/nein |
| nein/nein | nein/nein | nein/nein | nein/nein |
| | | | |
| 94,7 | 96,9 | 99,0 | 98,1 |
| unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt |
| 35 | 34 | 36 | 53 |
| Immobilien-Gesellschaft | Geschlossener Immobilienfonds | Privatperson/-en | Immobilien-Gesellschaft |
| | | | |
| 2,3 | 2,2 | 1,4 | 1,1 |
| 387,1 | 880,0 | 491,1 | 383,2 |
| 602,2 | 1.395,3 | 785,2 | 582,2 |
| 614,7 | 1.428,0 | 801,3 | 594,1 |
| | | | |



| "Wilischs |
|------------------|
| |
| Deuts 01279 D |
| Wilischstraße |
| Nagelstraße |

traße"



22761 Hamburg Mendelssohnstraße 1–9

| Immobilienverzeichnis | | |
|---|----------------------|------------------------|
| Art des Grundstücks | | |
| Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen | | |
| Art der Nutzung ¹ | in % | Büro |
| | | Handel/ Gastronomie |
| | | Wohnen |
| | | Kfz-Stellplätze |
| | | Andere |
| Erwerbsdatum des Grundstücks | | |
| Beurkundungstermin | | |
| Baujahr/Umbaujahr | | |
| Grundstücksgröße | in m ² | |
| Nutzfläche Gewerbe | in m ² | |
| Nutzfläche Wohnen | in m ² | |
| Ausstattungsmerkmale | | |
| Stellplätze/Garagen | | |
| Personenaufzug/Lastenaufzug | | |
| Denkmalschutz/Sanierungsgebiet | | |
| Erhaltungssatzung/Förderung | | |
| Vermietungsinformationen und gutachterli | che Werte | |
| Vermietungsquote ^{2,3} | in % | |
| Restlaufzeit der Mietverträge ⁴ | in Jahren | |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | in Jahren | |
| Verkäufer | | |
| Zusätzliche Vermietungsinformationen | | |
| Auslaufende Mietverträge | in TEUR | |
| Mietertrag im Kalenderjahr p. a. (01.01.—31.08.2018) | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag im Kalenderjahr (01.01.—31.12.2018) ⁵ | in TEUR | |
| Prognostizierter Mietertrag inkl. Leerstand im Kalenderjahr | in TEUR | |
| im Kalenderjahr Auf Basis Jahres-Nettosollmietertrag (inkl. bewerteten Stichtanbezogen | Leerstands / ohne Be | triebskosten) |

| | Mietwohngrundstück | Mietwohngrundstück | |
|--|-------------------------------|-------------------------|--|
| | aktuell keine | energetische Sanierung | |
| | _ | - | |
| rung | - | - | |
| -Wäh | 97,2 | 99,3 | |
| Euro | 2,8 | - | |
| n mit | | 0,7 | |
| nder | 01/2011 | 08/2016 | |
| in Lä | 28.10.2010 | 22.06.2016 | |
| I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | 1963–1964/1998–2001 | 1903/1904 | |
| ımı ə | 20.009,0 | 2.375,0 | |
| alten | _ | _ | |
| geh | 15.069,6 | 2.198,2 | |
| irekt | | | |
| = | 82 | _ | |
| | nein | nein | |
| | nein/nein | ja/nein | |
| | nein/nein | nein/ja, teilweise | |
| | | | |
| | 97,8 | 92,1 | |
| | unbegrenzt | unbegrenzt | |
| | 34 | 61 | |
| | Geschlossener Immobilienfonds | Immobilien-Gesellschaft | |
| | | | |
| | 1,8 | 1,4 | |
| | 772,2 | 176,8 | |
| | 1.179,4 | 279,5 | |
| | 1.197,4 | 287,1 | |

Sticknapuszogen
 Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag (inkl. bewerteten Leerstands / inkl. Betriebskosten)
 Es handelt sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien.
 Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

⁶ In Sanierung befindliche Immobilie

Stand 31. August 2018

"Gottesweg"



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

"Hummelsbergstraße"



Deutschland 50939 Köln Düstemichstraße 2–16 Hummelsbergstraße 1–11 Rennebergstraße 2–10

"Venloer Straße"



Deutschland 50827 Köln Venloer Straße 601–603 Wilhelm-Mauser-Straße



Deutschland 22880 Wedel Galgenberg 70, 72, 74/ Im Nieland 2a, 2b, 2c/ Am Rain 2 bis 20 / Tinsdaler Weg 111,

| Mietwohngrundstück | gemischt genutztes Grundstück | Mietwohngrundstück | gemischt genutztes Grundstück |
|--|---|-------------------------|-------------------------------|
| energetische Sanierung und Dachgeschossausbau | energetische Sanierung | Dachgeschossausbau | aktuell keine |
| - | 4,3 | - | - |
| - | 28,0 | - | 15,0 |
| 98,5 | 64,4 | 97,5 | 82,4 |
| 1,5 | 2,0 | 2,5 | 2,6 |
| - | 1,3 | _ | - |
| 01/2016 | 04/2016 | 08/2012 | 08/2012 |
| 14.12.2015 | 01.03.2016 | 30.05.2012 | 30.05.2012 |
| 1954–1955/1976, 1980, 1990 | 1972, 1975; 1982/1999; 2005; 2011; 2013; seit 2015 | 1957; 1959/1996; 2014 | um 1954/2014 |
| 23.466,0 | 12.236,0 | 13.892,0 | 2.710,0 |
| _ | 9.739,9 | - | 649,8 |
| 5.412,7 | 20.546,2 | 8.693,6 | 3.527,9 |
| | | | |
| 14 | 461 | 47 | 18 |
| nein | ja | nein | nein |
| nein/nein | nein/nein | nein/nein | nein/nein |
| nein/nein | nein/nein | nein/nein | nein/nein |
| | | | |
| 60,2 | _6 | 97,5 | 97,1 |
| unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt | unbegrenzt |
| 52 | 49 | 48 | 47 |
| Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft | Immobilien-Gesellschaft |
| | | | |
| 0,9 | 5,1 | _ | _ |
| 193,1 | 1.552,0 | 630,4 | 263,7 |
| 354,2 | 2.299,6 | 990,4 | 444,5 |
| 482,3 | 3.012,6 | 1.007,7 | 453,9 |
| | | | |

Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – Anschaffungskosten

Ermittlung des Immobilienvermögens auf Fondsebene

| | Kaufpreis¹ | | Anschaffungs- nebenkosten gesamt | da | von Gebühren und Steuern² | | on aufgrund freiwilliger lichtungen³ | Investitions- volumen gesamt | |
|---------------------------------|------------|---------|--|---------|------------------------------|------------------|--|------------------------------------|--|
| | in TEUR | in TEUR | in % | in TEUR | in % | in TEUR | in % | in TEUR | |
| Direkt gehaltene Immobilien | | | | | | | | | |
| Aachen, "Hansemannplatz" | 8.314 | 764 | 9,2 | 417 | 5,0 | 347 | 4,2 | 9.077 | |
| Berlin, "Frankfurter Allee" | 7.700 | 938 | 12,2 | 454 | 5,9 | 484 | 6,3 | 8.638 | |
| Berlin, "Nollendorfplatz" | 44.754 | 3.450 | 7,7 | 2.021 | 4,5 | 1.429 | 3,2 | 48.204 | |
| Berlin, "Scharfenberger Straße" | 6.102 | 583 | 9,6 | 213 | 3,5 | 370 ⁵ | 6,1 | 6.685 | |
| Berlin, "Schloßstraße" | 11.899 | 1.372 | 11,5 | 713 | 6,0 | 659 | 5,5 | 13.271 | |
| Berlin, "Uhlandstraße" | 10.634 | 780 | 7,3 | 470 | 4,4 | 310 | 2,9 | 11.415 | |
| Dresden, "Borthener Straße" | 15.850 | 1.211 | 7,6 | 681 | 4,3 | 530 | 3,3 | 17.061 | |
| Dresden, "Dobritzer Straße" | 6.916 | 585 | 8,5 | 296 | 4,3 | 289 | 4,2 | 7.502 | |
| Dresden, "Wilischstraße" | 13.670 | 1.018 | 7,4 | 578 | 4,2 | 440 | 3,2 | 14.688 | |
| Hamburg, "Mendelssohnstraße" | 6.539 | 866 | 13,2 | 322 | 4,9 | 544 | 8,3 | 7.405 | |
| Köln, "Hummelsbergstraße" | 14.994 | 1.033 | 6,9 | 711 | 4,7 | 322 | 2,1 | 16.028 | |
| Köln, "Gottesweg" | 5.839 | 442 | 7,6 | 302 | 5,2 | 140 | 2,4 | 6.281 | |
| Köln, "Venloer Straße" | 52.201 | 3.597 | 6,9 | 3.597 | 6,9 | 0 | 0,0 | 55.798 | |
| Wedel, "Am Rain" | 9.282 | 834 | 9,0 | 629 | 6,8 | 205 | 2,2 | 10.116 | |
| Direkt gesamt | 214.695 | 17.474 | | 11.405 | | 6.069 | | 232.168 | |

Inklusive der nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten
 Kosten der Beurkundung des Kaufvertrags und der Auflassung, Eintragung ins Grundbuch und der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen, Grunderwerbsteuer
 U. a. Maklerkosten, Kosten im Vorfeld des Erwerbs, Verwaltungsvergütung
 Für im Berichtsjahr direkt erworbene Immobillien erfolgt der Ansatz nach § 260 KAGB zum Kaufpreis für eine Dauer von längstens drei Monaten.

⁵ Inklusive der Anschaffungskosten für die Steganlage

Stand 31. August 2018

| Verkehrswert/ Kaufpreis⁴ | Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum | Zur Abschreibung verbleibende Anschaffungsnebenkosten | lm Geschäftshalbjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten° | Gutachterlicher Verkehrswert |
|-----------------------------|---|--|--|---------------------------------|
| in TEUR | in Jahren | in TEUR | in TEUR | in TEUR |
| | | | | |
| 8.975 | 7,4 | 523 | 38 | 8.975 |
| 9.400 | 8,9 | 790 | 47 | 9.400 |
| 58.900 | 7,4 | 1.928 | 173 | 58.900 |
| 10.650 | 2,6 | 122 | 29 | 10.650 |
| 13.650 | 8,0 | 975 | 69 | 13.650 |
| 17.125 | 4,2 | 283 | 39 | 17.125 |
| 20.520 | 2,8 | 257 | 55 | 20.520 |
| 9.195 | 4,0 | 203 | 29 | 9.195 |
| 18.780 | 2,8 | 233 | 50 | 18.780 |
| 7.235 | 8,4 | 683 | 43 | 7.235 |
| 20.385 | 4,4 | 399 | 51 | 20.385 |
| 7.975 | 4,4 | 169 | 22 | 7.975 |
| 54.440 | 8,1 | 2.699 | 178 | 54.440 |
| 10.495 | 8,0 | 605 | 41 | 10.495 |
| 267.725 | | 9.869 | 863 | 267.725 |
| | | | | |

Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – 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 34.529 TEUR (13,4 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben. Insgesamt werden 6.654 TEUR, das entspricht 19,3 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, verwaltet und aktuell mit einer negativen Guthabenverzinsung von – 0,50 % belastet. Darüber hinaus entfallen 1.864 TEUR auf unverzinste Mietkautionskonten bei der Hausbank München eG, München.

Zur Optimierung des Cash-Managements wurden weitere Gelder als Tagesgeld angelegt. Hier entfallen u. a. auf die SÜDWESTBANK AG, Stuttgart, 10.019 TEUR, davon 1.000 TEUR zinslos und 9.019 TEUR mit einer negativen Guthabenverzinsung von – 0,40 %. Das Tagesgeld bei der Baden-Württembergischen Bank, Stuttgart, in Höhe von 9.992 TEUR wird seit 1. April 2018 mit einer negativen Guthabenverzinsung von – 0,35 % belastet. Bei der VR Bank Starnberg-Herrsching-Landsberg eG, Starnberg, hält der Fonds ein zinsloses Tagesgeld in Höhe von 5.000 TEUR, das Girokonto über rd. 0,5 TEUR wird mit – 0,40 % verzinst. Außerdem besteht bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München ein Konto in Höhe von 500 TEUR sowie ein Konto bei der Sparkasse Niederbayern-Mitte, Straubing, mit einem Guthaben über 499 TEUR, für die jeweils keine Negativverzinsung erfolgt.



"Dobritzer Straße", Dresden, Deutschland

Vermögensaufstellung zum 31. August 2018 – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und zusätzliche Erläuterungen

| | | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|------|--|--------------|----------------|------------------------------------|
| I. | Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| | Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | 6.466.188,39 | 2,5 |
| | davon Betriebskostenvorlagen | 6.235.547,50 | | |
| | davon Mietforderungen | 230.640,89 | | |
| | 2 Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | | 9.869.411,59 | 3,8 |
| | 3. Andere | | 2.185.914,21 | 0,9 |
| Sum | nme der Sonstigen Vermögensgegenstände | | 18.521.514,19 | 7,2 |
| II. | Verbindlichkeiten aus | | | |
| | 1. Krediten | | 47.615.000,00 | 18,4 |
| | 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | 110.041,41 | 0,0 |
| | 3. Grundstücksbewirtschaftung | | 8.381.714,61 | 3,3 |
| | 4. anderen Gründen | | 3.266.538,05 | 1,3 |
| Sum | nme der Verbindlichkeiten | | 59.373.294,07 | 23,0 |
| III. | Rückstellungen | | 3.244.285,24 | 1,3 |
| Fond | dsvermögen (EUR) | | 258.157.829,85 | |
| Ante | eilwert (EUR) | | 93,80 | |
| Uml | laufende Anteile (Stück) | | 2.752.196 | |



 ${\it "Hummelsbergstraße", K\"oln, Deutschland}$

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2018 bis 31. August 2018

| | | EUR | EUR EUR |
|---------|---|--------------|----------------|
| I. E | rträge | | |
| 1 | . Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | - | 19.996,82 |
| 2 | . Sonstige Erträge | | 52.089,02 |
| 3 | . Erträge aus Immobilien | 6.2 | 204.142,10 |
| Summ | ne der Erträge | | 6.236.234,30 |
| II. A | ufwendungen | | |
| 1 | . Bewirtschaftungskosten | 2.8 | 341.403,26 |
| | a) davon Betriebskosten | 688.048,29 | |
| | b) davon Instandhaltungskosten | 741.425,31 | |
| | c) davon Kosten der Immobilienverwaltung | 409.566,49 | |
| | d) davon sonstige Kosten | 1.002.363,17 | |
| 2 | . Zinsen aus Kreditaufnahmen | | 557.333,22 |
| 3 | . Verwaltungsvergütung | 3.8 | 830.105,80 |
| 4 | . Verwahrstellenvergütung | | 43.571,50 |
| 5 | . Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | 45.620,62 |
| 6 | . Sonstige Aufwendungen | 1 | 115.030,09 |
| | davon externe Bewerterkosten | 50.700,80 | |
| Summ | e der Aufwendungen | | 7.433.064,49 |
| III. O | ordentlicher Nettoertrag | | - 1.196.830,19 |
| IV. V | eräußerungsgeschäfte | | |
| 1 | . Realisierte Gewinne aus Immobilien | | 777.783,01 |
| Ergeb | nis aus Veräußerungsgeschäften | | 0,00 |
| Ertrags | s-Aufwands-Ausgleich | | - 2.145,40 |
| V. R | tealisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres | | - 421.192,58 |
| VI. N | licht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres | | |
| 1 | . Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | 11.546.848,83 |
| Summ | e der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftshalbjahres | | 11.546.848,83 |
| VII. E | rgebnis des Geschäftshalbjahres | | 11.125.656,25 |

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 1. März 2018 bis 31. August 2018

Erträge

Die **Sonstigen Erträge** in Höhe von 52 TEUR resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen über 5 TEUR, aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 22 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 25 TEUR.

Aufwendungen

Bei den **Sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 115 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 51 TEUR sowie Rechtsberatungskosten in Höhe von 64 TEUR.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das erste Geschäftshalbjahr 2018 beträgt der **Ordentliche Nettoertrag** – 1.197 TEUR und ergibt sich aus der Differenz der Erträge und Aufwendungen.

Ertrags-Aufwands-Ausgleich

Der Ertrags-Aufwands-Ausgleich ist der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, der vom Anteilerwerber/in im Ausgabepreis als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlt bzw. vom Fonds bei der Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet wird. Insgesamt ergibt sich ein negativer Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 2 TEUR.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das **realisierte Ergebnis des Geschäftshalbjahres** in Höhe von –421 TEUR ergibt sich aus dem negativen ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 1.197 TEUR, dem realisierten Veräußerungsgewinn aus Immobilien in Höhe von 778 TEUR sowie dem negativen Ertrags-Aufwands-Ausgleich in Höhe von 2 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

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

Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das **Ergebnis des Geschäftshalbjahres** ist die Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses und beträgt für das abgelaufene Geschäftshalbjahr 11.126 TEUR.

München, im Oktober 2018

Geschäftsführung der

Pramerica Property Investment GmbH

Dominik Brambring

Martin Matern

Andreas Weber

Anhang

Sonstige Angaben

| Anteilwert | 93,80 EUR |
|--------------------|-----------------|
| Umlaufende Anteile | 2.752.196 Stück |

Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

Die **Ankaufsbewertung** von in § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB genannten Vermögensgegenständen ist bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorzunehmen.

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

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

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

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

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

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

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

Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

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

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

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

Im Berichtszeitraum wurden keine Transaktionen mit eng verbundenen Unternehmen und Personen bzw. anderen verbundenen Unternehmen für das Sondervermögen abgewickelt.

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

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Die Sonstigen Erträge in Höhe von 52 TEUR resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen über 5 TEUR, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 22 TEUR sowie aus periodenfremden und weiteren Erträgen in Höhe von 25 TEUR.

Bei den Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 115 TEUR handelt es sich um Aufwendungen der externen Bewerter zur Erstellung der Verkehrswertgutachten in Höhe von 51 TEUR sowie Rechtsberatungskosten in Höhe von 64 TEUR.

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

Für den WERTGRUND WohnSelect D wurde ein neuer ab dem 1. Januar 2018 gültiger Verkaufsprospekt veröffentlicht. Die Änderungen ergeben sich im Wesentlichen aus den zum 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Neuerungen des Investmentsteuerrechts.

Zusätzliche Informationen

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

0,0 %

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

Im Zuge der Ankaufsprüfung wird durch das Assetmanagement ein Business-Plan für jedes Objekt erstellt, in dem der Cashflow sowie die operativen Maßnahmen modelliert sowie die vorgesehenen Sanierungskosten über die geplante Haltedauer (i. d. R. zehn Jahre) kalkuliert werden.

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

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

Für die Liquiditätsplanung steht das Assetmanagement in regelmäßigem Kontakt zu den Banken. Daher wird bereits einige Monate vor Auslaufen eines Darlehens mit den finanzierenden Banken über eine Verlängerung und gegebenenfalls Rückzahlung oder Teiltilgung gesprochen.

Die Ausschüttungen basieren auf den im Geschäftsjahr nachhaltig erwirtschafteten Erträgen ohne Substanzauskehr und erfolgen in der Regel jeweils im Juni eines jeden Jahres. Die Höhe der Ausschüttung wird vom Fondsmanagement in Abstimmung mit dem Assetmanagement beschlossen. Im Dezember 2017 erfolgte aufgrund der dem Sondervermögen durch Verkäufe zugeflossenen Liquidität eine Zwischenausschüttung auf die bis dahin im Geschäftsjahr 2017/2018 erwirtschafteten Erträge und die durch die Verkäufe realisierte Substanz. Aus diesem Grund erfolgte im Juni 2018 keine Endausschüttung.

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

Das Risikoprofil wurde im Rahmen des jährlichen Risk-Assessment-Prozesses angepasst. Das Risk Assessment erfolgte auf der Grundlage des bestehenden Risikoprofils mittels eines Bewertungssystems im Rahmen einer Expertenbefragung. Hierzu wurde durch das Portfoliomanagement anhand einer Risikomatrix eine Einschätzung (potenzieller Schaden sowie Eintrittswahrscheinlichkeit jeweils mit niedrig/mittel/hoch bewertet) für alle potenziellen Risikoindikatoren vorgenommen. Den Risikoindikatoren wurden sechs Hauptrisikokategorien (Gegenparteirisiken, Marktpreisrisiken, Finanzierungs-und Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, objektspezifische

Risiken sowie sonstige Risiken) zugeordnet und die Bewertungsergebnisse entsprechend verdichtet. Die Bewertung der Risikokategorien durch das Portfoliomanagement wurde durch das Risikomanagement analysiert und der Geschäftsleitung der Pramerica Property Investment GmbH sowie dem Head of Global Risk Management im Rahmen der Risikoinventur vorgelegt. In der Risikoinventur wurde die Risikoeinschätzung des Portfoliomanagements analysiert und bei Bedarf angepasst. Auf der Grundlage der abschließenden Risikoeinschätzung je Risikokategorie durch das Risikomanagement wurden Anforderungen an das Risikoreporting und Stresstests definiert. Darüber hinaus wurde das Limitsystem überarbeitet und an die Ergebnisse der Risikoanalyse angepasst. Außerdem wurden Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken definiert und dokumentiert.

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

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

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

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

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

| Leverage nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegten Höchstmaßes | 250.0 % |
|--|----------|
| Hochstillabes | 230,0 70 |
| Tatsächlicher Leverage nach Bruttomethode | 110,9 % |
| Leverage nach Commitment-Methode bezüglich ursprünglich | |
| festgelegten Höchstmaßes | 250,0 % |
| Tatsächlicher Leverage nach Commitment-Methode | 110,9 % |

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Fax: +49 89 28645-150

Handelsregister München HRB 149356 Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital zum 31. Dezember 2017: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital zum 31. Dezember 2017: 2.095 TEUR

Gesellschafter

100 % PGIM Real Estate Germany AG

Geschäftsführung

Dominik Brambring

Mitglied des Vorstands der PGIM Real Estate Germany AG

Martin Matern

Chief Financial Officer Europe & Asia Mitglied des Vorstands der PGIM Real Estate Germany AG Director PGIM Real Estate Luxembourg S.A.

Andreas Weber

Rechtsanwalt Leiter Fonds-Administration

Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Sebastiano Ferrante

Vorsitzender Mitglied des Vorstands der PGIM Real Estate Germany AG

Dr. Marc Oliver Wenk

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater Stellvertretender Vorsitzender als unabhängiges Mitglied

Maxie Soltmann

Director Business Development PGIM Real Estate Germany AG

Verwahrstelle

Die CACEIS Bank ist ein Kreditinstitut und unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Sie übt das Verwahrstellengeschäft in Deutschland über ihre deutsche Niederlassung unter der Firma "CACEIS Bank S.A., Germany Branch" aus.

Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2017: 1.273.377 TEUR

Haftendes Eigenkapital zum 31. Dezember 2017: 768.234 TEUR

Abschlussprüfer

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

Immobilienverwaltung (Asset und Property Management)

WERTGRUND Immobilien AG Maximiliansplatz 12b D-80333 München Tel.: +49 89 2388831-0

Tel.: +49 89 2388831-0 Fax: +49 89 2388831-99

Externe Bewerter seit 1. Juli 2016

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Jörg Ackermann, Hagen

Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Recognised European Valuer (REV)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken und Immobilien

Dipl.-Immobilien-Ökonomin (ADI)

Brigitte Adam, Mainz

Chartered Surveyor (MRICS)
Öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
und Mieten und Pachten

Immobilienwirt (DIA), Immobilienökonom (IREBS)

Heiner Geißler, Gießen

Immobiliengutachter CIS HypZert (S) Chartered Surveyor (MRICS) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Renate Grünwald, Hamburg

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten

Immobilien-Ökonom (ADI)
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtschaftsing.
Stefan Adam Pioszcyk, Augsburg
Chartered Surveyor (MRICS, FRICS)
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

B.Sc. Immobilienwirtschaft (HfWU)

Hanjo Theiss, Frankfurt am Main Chartered Surveyor (MRICS) Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ankaufsbewerter

M.Sc., Dipl.-Ing. (FH) Architekt Tobias Johannes Neuparth, Bonn Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wichtiger Hinweis

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

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

Der Name PGIM Real Estate, PGIM, das PGIM Logo und das PGIM 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: PGIM Real Estate Pramerica Property Investment GmbH Wittelsbacherplatz 1 D-80333 München

Fotos:

Jann Averwerser, München, Deutschland Marcus Vetter, Seefeld, Deutschland

Reference Number: 18ADELI-B58E9B

PGIM Real Estate Pramerica Property Investment GmbH Wittelsbacherplatz 1 D-80333 München

Vertrieb fonds@wertgrund.de www.wohnselect.de

