



# Premium Management Immobilien-Anlagen

Abwicklungsbericht 31.03.2025

COMMERZBANK AG



# Inhalt

## Premium Management Immobilien-Anlagen

Tätigkeitsbericht.....	3
Vermögensübersicht zum 31.03.2025.....	7
Vermögensaufstellung zum 31.03.2025.....	8
Anteilklassen.....	13
Vermerk des Abschlussprüfers.....	14

## Tätigkeitsbericht

Mit diesem Abwicklungsbericht informiert Sie die Commerzbank AG als Depotbank / Verwahrstelle des Premium Management Immobilien-Anlagen über die Entwicklung des durch sie abzuwickelnden Sondervermögens im Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025.

Gemäß § 39 Abs. 1 Investmentgesetz (InvG) ist das Verfügungsrecht über das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen am 1. Juni 2012 auf die Depotbank / Verwahrstelle, Commerzbank AG, übergegangen. Zuvor hat die Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main (bis zum 27. November 2014 Allianz Global Investors Europe GmbH, Frankfurt am Main) am 12. August 2011 die Verwaltung für das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen gemäß § 38 Abs. 1 Satz 1 InvG mit Wirkung zum 31. Mai 2012 gekündigt. Die Commerzbank AG setzt die Abwicklung des Sondervermögens treuhänderisch für alle Anleger gemäß § 39 Abs. 2 InvG fort.

Der ursprüngliche Investitionsfokus des Sondervermögens Premium Management Immobilien-Anlagen war die Anlage in Offene Immobilienfonds und weitere immobilienmarktbezogene Anlagen.

Während des Berichtszeitraums betragen die realisierten Verluste insgesamt -124.132.943,84 Euro. Realisierte Gewinne fielen nicht an (siehe Ertrags- und Aufwandsrechnung).

Das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen war zum Ende des Berichtszeitraums (1. April 2024 bis 31. März 2025) ausschließlich in Offene Immobilienfonds mit überwiegend internationaler Ausrichtung investiert. Alle Zielfonds im Premium Management Immobilien-Anlagen hatten zum Stichtag 31. März 2025 das Anteilsgeschäft offiziell ausgesetzt und befanden sich in Abwicklung bzw. haben im Berichtszeitraum die Liquidation abschließen können.

Aufgrund der weiterhin rückläufigen Anteilwertentwicklung zahlreicher Zielfonds im vergangenen Geschäftsjahr erzielte der Premium Management Immobilien-Anlagen ein negatives Ergebnis. Die Wertentwicklung betrug nach der BVI-Methode im Berichtszeitraum 3,57 %.

Das Fondsvermögen des Premium Management Immobilien-Anlagen betrug zum Ende des Geschäftsjahres 7,17 Mio. Euro. Davon entfielen 48,2% auf Anteile an Offenen Immobilienfonds (3,5 Mio. Euro). Es bestanden zum Stichtag 31. März 2025 Forderungen / Verbindlichkeiten in Höhe von 2,5 TEUR, die Liquiditätsquote lag bei 51,7 % (3,7 Mio. Euro).

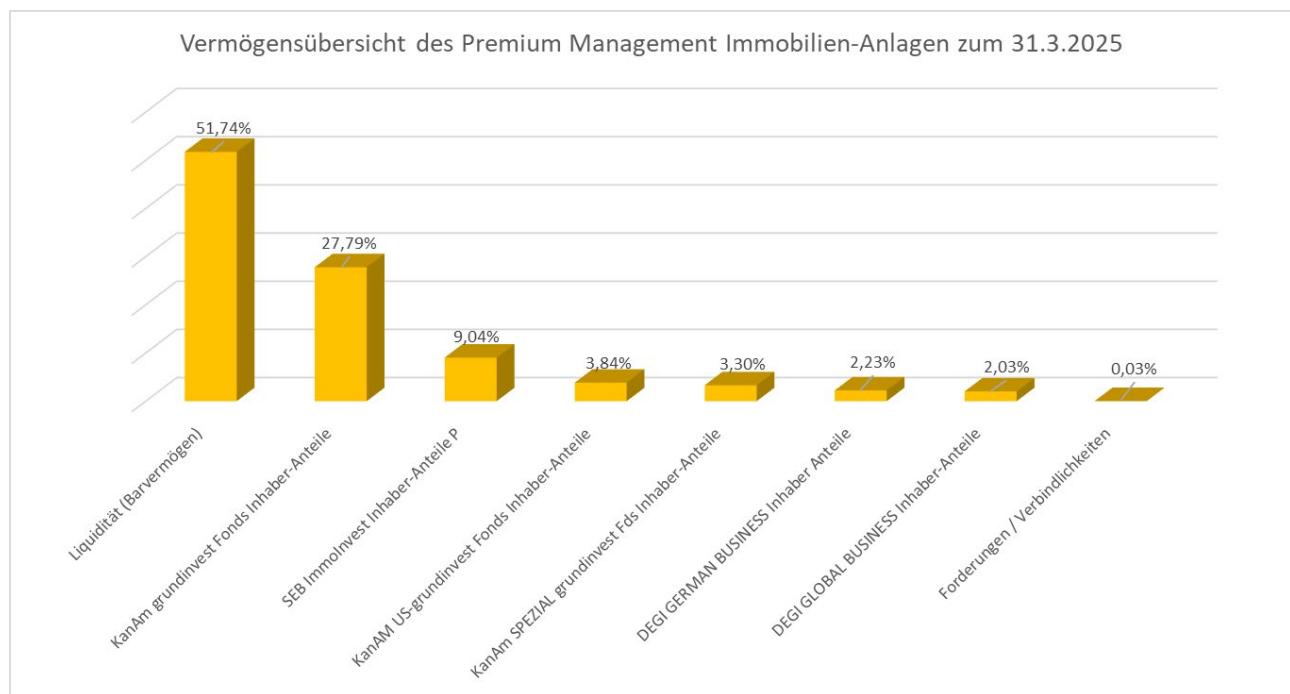


Abbildung: Zusammensetzung PMIA

Nachdem im vergangenen Berichtszeitraum die finale Liquidation des „SEB-ImmoPortfol. Target Ret.Fund Inhaber-Anteile“ stattfand, wurde in diesem Berichtszeitraum die Liquidation der beiden Fonds „UBS (D) 3 Sect. Real Est. Europe Inhaber-Anteile“ und „AXA Immoselect Inhaber-Anteile“ abgeschlossen. Die Rückzahlung aus diesen Fonds an dem Premium Management Immobilien-Anlagen lag bei 1,11 Mio. EUR im Betrachtungszeitraum

Den größten relativen Anteil an Ausschüttung im Verhältnis zum anteiligen Fondsvermögen der nicht vollständig liquidierten Zielfonds im Portfolio des Premium Management Immobilien-Anlagen (zum Stichtag 31. März 2025) konnte mit insgesamt rd. 45,8% (rd. 1,52 Mio. Euro) der KanAm grundinvest Fonds Inhaber-Anteile leisten. Danach folgt mit rd. 32,5% Ausschüttungsquote der SEB ImmolInvest Inhaber-Anteile P, welcher auf Grund der Ausschüttung einen Rückführungsbetrag in Höhe von rd. 0,28 Mio. Euro aufweist. Gefolgt werden diese Produkte durch den DEGI GERMAN BUSINESS Inhaber-Anteile mit rd. 30,1% (rd. 0,07 Mio. Euro) sowie dem KanAm SPEZIAL grundinvest Fonds Inhaber-Anteile mit rd. 18,9 % (rd. 0,05 Mio. Euro).

Den größten absoluten Anteil an Ausschüttung konnte der KanAm grundinvest Fonds mit insgesamt rd. 1,5 Mio. Euro (rd. 45,8% des anteiligen Fondsvermögens) leisten. Gefolgt wird dieses Produkt vom UBS (D) 3 Sect. Real Est. Europe Inhaber-Anteile mit insgesamt rd. 1,01 Mio. Euro (100%) sowie dem SEB ImmolInvest Inhaber-Anteile P mit einem Ausschüttungsbetrag in Höhe von rd. 0,28 Mio. Euro (rd. 32,47%).

Den Anlegern des Premium Management Immobilien-Anlagen konnten im Rahmen von zwei bis zum 31. März 2025 durchgeführten Ausschüttungen 3,7 Mio. Euro an Liquidität zurückgeführt werden. Am 16. April 2024 (Endausschüttung 31. März 2024; 2,5 Mio. Euro) sowie am 18. Oktober 2024 (Zwischenaußschüttung; 1,2 Mio. Euro) wurden dabei jeweils 0,10 Euro / Anteilschein bzw. 0,05 Euro / Anteilschein ausgeschüttet. Am 17. April 2025 wird die nächste Ausschüttung des Premium Management Immobilien-Anlagen stattfinden. Dem Anleger werden dabei 0,12 Euro / Anteilschein zufließen.

Die Anteilscheininhaber des Premium Management Immobilien-Anlagen haben seit dem 13. Juni 2016 unbefristet die Möglichkeit die Anteilscheine des Premium Management Immobilien-Anlagen an die Commerzbank AG zu dem veröffentlichten Nettoinventarwert des Tages zu verkaufen, an dem die Anteilscheine der Commerzbank AG zur Verfügung gestellt werden. Auf der Website [www.commerzbank.de/pmia](http://www.commerzbank.de/pmia) steht den Anteilscheininhabern das Angebotsformular zur Verfügung welches über die jeweilige depotführende Stelle des Anteilscheininhabers bei der Commerzbank AG einzureichen ist. Die depotführenden Stellen sind über das „technische Vorgehen“ im Zuge der Annahme des Erwerbsangebotes am 4. Juni 2016 über WM Datenservice [Teil III Rubrik D) Kapitalveränderungen] informiert worden. Mit Datum 20. Juni 2019 wurde dieses Erwerbsangebot ein weiteres Mal über WM Datenservice publiziert.

#### Aktuelle Situation:

Der PMIA ist vom Konflikt in der Ukraine und dessen Folgen sowie den bereits beschlossenen Sanktionen unmittelbar kaum betroffen. Alle investierten Zielfonds konnten in der Vergangenheit ihren Immobilienbestand veräußern, so dass weder direkt über Investitionsobjekte noch indirekt über potenziell betroffene Mieter Auswirkungen auf den PMIA erwartet werden. In Abhängigkeit der Dauer des Konfliktes und den Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft können Beeinflussungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### Adressenausfallrisiken:

Das Adressenausfallrisiko eines Sondervermögens berücksichtigt die Möglichkeit, dass das investierte Kapital durch den Ausfall eines Vertragspartners verloren geht. Das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen ist ein "Dachfonds", der wiederum Anteile verschiedener Immobilienfonds (Zielfonds) hält. Für die Anteilseigner dieser Immobilienfonds können Ausfälle von Vertragspartnern (z. B. Mieterausfall, Kontrahent bei Geldmarktgeschäften) erhebliche Abschläge bzgl. der Anteilspreise bedeuten. Auf Ebene des Dachfonds hat der Ausfall einer Kapitalanlagegesellschaft / Kapitalverwaltungsgesellschaft eines Fonds keine Auswirkungen auf das verwaltete Sondervermögen (Immobilien), in das der Dachfonds investiert. Ebenso wenig beeinflusst die Schließung eines Fonds das Adressenausfallrisiko des Dachfonds, sondern schlägt sich in der Betrachtung der Liquiditätseinschätzung nieder. Vor diesem Hintergrund hat das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen im Berichtszeitraum lediglich ein sehr geringes Adressenausfallrisiko; jedoch ein hohes Liquiditätsrisiko.

#### Zinsänderungsrisiken:

Das Zinsänderungsrisiko eines Sondervermögens lässt sich durch die Sensitivität des Sondervermögens in Bezug auf Veränderungen des aktuellen Zinsniveaus (über den mit der Duration gewichteten Anteil der zinssensitiven Positionen) berechnen. Das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen ist ein "Dachfonds", der wiederum Anteile unterschiedlicher Immobilienfonds hält. Als Anteilseigner dieser Immobilienfonds ist er durch Zinsrisiken dann betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für Immobilien deutlich erhöht. Zudem spielen Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve der Fonds eine große Rolle. Die Commerzbank AG selbst hat im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens durch die regelmäßigen Ausschüttungen an die Anleger im Berichtszeitraum den Anteil des Bankguthabens und damit das direkte Zinsänderungsrisiko des Sondervermögens Premium Management Immobilien-Anlagen gering gehalten.

#### **Währungsrisiken:**

Auf Ebene der Zielfonds ist der Dachfonds als Anleger des jeweiligen Sondervermögens dann von Währungsrisiken betroffen, wenn im Zielfonds größere Währungspositionen nicht oder nur unzureichend durch geeignete Instrumente gegen Währungsschwankungen gesichert sind. Auf Dachfondsebene erfolgt die Beurteilung, ob Schwankungen einer Fremdwährung gegenüber der Basiswährung des Sondervermögens einen Einfluss auf den Wert des Sondervermögens haben, auf Basis des Ausmaßes, mit dem das Sondervermögen im Berichtszeitraum unter Berücksichtigung möglicher Absicherungsgeschäfte direkt in Vermögenswerte in Fremdwährung investiert war. Vor diesem Hintergrund war das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen im Berichtszeitraum in einem geringen Ausmaß in Vermögenswerte investiert, welche direkt bei Schwankungen der Fremdwährung gegenüber der Basiswährung des Sondervermögens wertmäßigen Schwankungen unterliegen.

#### **Kursänderungsrisiko:**

Kursänderungen bzw. Anteilwertänderungen der Zielfonds, in die der Dachfonds Premium Management Immobilien-Anlagen investiert ist, können zu entsprechenden Schwankungen des Anteilwerts des Dachfonds führen. Grundsätzlich lässt sich das Kursrisiko des Sondervermögens Premium Management Immobilien-Anlagen durch die Schwankungsbreite (Volatilität) der Anteilwerte berechnen. Die Commerzbank AG wird im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens lediglich durch die regelmäßigen Ausschüttungen an die Anleger das Marktpreisrisiko beeinflussen. Das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen hat im Berichtszeitraum ein durch die Anteilwertentwicklung der Zielfonds maßgeblich beeinflusstes Kursänderungsrisiko realisiert.

#### **Objektwertänderungsrisiko:**

Objektwertänderungsrisiken stellen eine wesentliche Risikoart auf Ebene der Zielfonds des Dachfonds Premium Management Immobilien-Anlagen dar. Sie haben sich in den vergangenen Jahren (u.a. seit der Finanz- und Eurokrise) in ihrer Schwankungsbreite deutlich erhöht und betreffen sowohl die Werthaltigkeit der Immobilieninvestitionen als auch die Verkaufspreise. Durch Diversifikation des Portfolios auf Länderebene und/oder auf Sektorebene (z. B. Büroimmobilien, Wohnimmobilien, Einzelhandelsimmobilien) wird versucht das Objektwertänderungsrisiko weitestgehend zu minimieren. Die Beurteilung, ob die Wertschwankungen von primären immobilienmarktbezogenen Positionen einen Einfluss auf den Wert des Sondervermögens haben, erfolgt auf Basis des Ausmaßes, mit dem das Sondervermögen im Berichtszeitraum direkt in solche Vermögenswerte investiert war.

Vor diesem Hintergrund war das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen im Berichtszeitraum in einem hohen Anteil in primären immobilienmarktbezogenen Positionen investiert.

#### **Operationelle Risiken:**

Auf Ebene der Zielfonds treten operationelle Risiken bei den Kapitalanlagegesellschaften / Kapitalverwaltungsgesellschaften, insbesondere in den Bereichen IT (z. B. Ausfall von IT-Systemen), Personal (z. B. fehlende Qualifikation), Organisation / Prozessabläufe (z. B. Fehler in Bearbeitungsprozessen) und externe Ereignisse / Rechtsrisiken / Rechtsänderungsrisiken (z. B. Diebstahl / Gesetzesänderungen), auf. Grundsätzlich können die Sondervermögen (Zielfonds) durch operationelle Risiken betroffen sein. In der Regel werden sie aber durch die Kapitalanlagegesellschaften / Kapitalverwaltungsgesellschaften schadlos gestellt, wodurch den Anlegern in diesen Fällen keine Nachteile entstehen. Zur Bewertung der operationellen Risiken in den Prozessen der Commerzbank AG führt die Commerzbank AG in relevanten Prozessen, die auf Basis einer risikoorientierten Gesamtübersicht identifiziert werden, detaillierte Risikoprüfungen durch, identifiziert Schwachstellen und definiert Maßnahmen zu deren Behebung. Werden definierte Leistungen an externe Unternehmen übertragen, überwacht die Commerzbank AG diese im Rahmen laufender Qualitätskontrollen und regelmäßiger Überprüfungen. Treten Ereignisse aus operationellen Risiken auf, werden diese unverzüglich nach Entdeckung korrigiert, erfasst, analysiert und Maßnahmen zur Vermeidung festgelegt. Sollte ein Ereignis aus operationellen Risiken das Sondervermögen betreffen, so werden relevante Verluste grundsätzlich durch die Commerzbank AG ausgeglichen. Das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen war im Berichtszeitraum grundsätzlich operationellen Risiken in den Prozessen der Commerzbank AG ausgesetzt, hat jedoch kein erhöhtes operationelles Risiko aufgewiesen.

#### **Liquiditätsrisiken:**

Für den Dachfonds als Anteilseigner in den Zielfonds bestehen Liquiditätsrisiken darin, dass z. B. gesetzliche Neuregelungen Auswirkungen auf die Liquidierbarkeit von Anlagen in Offenen Immobilienfonds haben oder durch massive Anteilsrückgaben von Investoren Immobilien kurzfristig und zu ungünstigen Preisen veräußert werden müssen. Auf Ebene des Dachfonds erfolgt die Beurteilung der durch das Sondervermögen im Berichtszeitraum eingegangenen Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung des Anteils von Vermögenswerten, deren Veräußerbarkeit potenziell eingeschränkt sein kann oder ggf. nur unter Inkaufnahme eines Abschlags auf den Verkaufspreis möglich ist. Vor diesem Hintergrund hat das Sondervermögen Premium Management Immobilien-Anlagen im Berichtszeitraum ein hohes Liquiditätsrisiko aufgewiesen.

### **Struktur des Fondsvermögens in %**

Struktur des Fondsvermögens am Beginn des Geschäftsjahres	<b>58,65</b>	<b>Immobilienfonds</b>
Struktur des Fondsvermögens am Ende des Geschäftsjahres	<b>41,35</b>	<b>Barreserve und Sonstiges</b>
	<b>48,23</b>	<b>Immobilienfonds</b>
	<b>51,77</b>	<b>Barreserve und Sonstiges</b>

Entwicklung von Fondsvermögen und Anteilwert im 3-Jahresvergleich			ISIN: DE000A0ND6C8 / WKN: A0ND6C	
	<b>31.03.2025</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.03.2022</b>
Fondsvermögen in Mio. EUR	7,17	10,62	13,96	23,16
Anteilwert in EUR	0,29	0,43	0,56	0,93

## Vermögensübersicht zum 31.03.2025

Gliederung nach Anlagenart - Land	Kurswert in EUR	% des Fondsver- mögens *)
<b>I. Vermögensgegenstände</b>		
1. Investmentanteile	3.458.296,28	48,23
Deutschland	3.458.296,28	48,23
2. Bankguthaben, Geldmarktpapiere, Geldmarkt- und geldmarktnahe Fonds	3.710.572,70	51,74
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.522,26	0,03
<b>II. Verbindlichkeiten</b>		
	0,00	0,00
<b>III. Fondsvermögen</b>		
	7.171.391,24	100,00

\*) Durch Rundung der Prozentanteile bei der Berechnung können geringfügige Rundungsdifferenzen entstanden sein.

Gliederung nach Anlagenart - Währung	Kurswert in EUR	% des Fondsver- mögens *)
<b>I. Vermögensgegenstände</b>		
1. Investmentanteile	3.458.296,28	48,23
EUR	3.183.267,37	44,39
USD	275.028,91	3,84
2. Bankguthaben, Geldmarktpapiere, Geldmarkt- und geldmarktnahe Fonds	3.710.572,70	51,74
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.522,26	0,03
<b>II. Verbindlichkeiten</b>		
	0,00	0,00
<b>III. Fondsvermögen</b>		
	7.171.391,24	100,00

## Vermögensaufstellung zum 31.03.2025

### Premium Management Immobilien-Anlagen

ISIN	Gattungsbezeichnung	Markt	Stück bzw. Anteile bzw. Whg.	Bestand 31.03.2025	Käufe/ Zugänge	Verkäufe/ Abgänge	Kurs	Kurswert in EUR	Fonds- vermögen in % *)
<b>Anteile an Immobilien-Sondervermögen</b>								<b>3.458.296,28</b>	<b>48,23</b>
<b>Gruppenfremde Immobilien-Investmentanteile</b>								<b>3.458.296,28</b>	<b>48,23</b>
<b>Deutschland</b>								<b>3.458.296,28</b>	<b>48,23</b>
DE000A0J3TP7	DEGI GERMAN BUSINESS Inhaber-Anteile	ANT	280.290	0	0	EUR	0,570	159.765,30	2,23
DE000A0ETSR6	DEGI GLOBAL BUSINESS Inhaber-Anteile	ANT	179.360	0	0	EUR	0,810	145.281,60	2,03
DE0006791809	KanAm grundinvest Fonds Inhaber-Anteile	ANT	2.142.929	0	0	EUR	0,930	1.992.923,97	27,79
DE000A0CARS0	KanAm SPEZIAL grundinvest Fonds Inhaber-Anteile	ANT	104.830	0	0	EUR	2,260	236.915,80	3,30
DE0006791817	KanAm US-grundinvest Fonds Inhaber-Anteile	ANT	692.817	0	0	USD	0,430	275.028,91	3,84
DE0009802306	SEB Immolnvest Inhaber-Anteile P	ANT	1.137.510	0	0	EUR	0,570	648.380,70	9,04
<b>Summe Wertpapiervermögen</b>								<b>3.458.296,28</b>	<b>48,23</b>
<b>Bankguthaben, Geldmarktpapiere und Geldmarktfonds</b>									
<b>Bankguthaben</b>									
EUR-Guthaben bei der Depotbank / Verwahrstelle Commerzbank AG		EUR	1.310.572,70			%	100,00	1.310.572,70	18,28
Vorzeitig kündbare Termingelder Commerzbank AG		EUR	1.400.000,00			%	100,00	1.400.000,00	19,52
Volksbank Mittelhessen eG		EUR	1.000.000,00			%	100,00	1.000.000,00	13,94
<b>Summe Bankguthaben</b>								<b>EUR 3.710.572,70</b>	<b>51,74</b>
<b>Summe der Bankguthaben, Geldmarktpapiere und Geldmarktfonds</b>								<b>EUR 3.710.572,70</b>	<b>51,74</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>									
Zinsansprüche		EUR	151,39					151,39	0,00
Forderungen aus Bankkonten		EUR	2.370,87					2.370,87	0,03
<b>Summe Sonstige Vermögensgegenstände</b>						EUR		<b>2.522,26</b>	<b>0,03</b>
<b>Fondsvermögen</b>								<b>EUR 7.171.391,24</b>	<b>100,00</b>
<b>Umlaufende Anteile</b>								<b>STK 24.959.284</b>	
<b>Anteilwert</b>								<b>EUR 0,29</b>	
<b>Bestand der Wertpapiere am Fondsvermögen (in %)</b>									<b>48,23</b>

\*) Durch Rundung der Prozentanteile bei der Berechnung können geringfügige Rundungsdifferenzen entstanden sein.

## **Wertpapierkurse bzw. Marktsätze**

Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens sind auf der Grundlage nachstehender Kurse/Marktsätze bewertet.  
Alle Vermögenswerte: Kurse bzw. Marktsätze per 31.03.2025 oder letztbekannte.

### **Bewertung Zusatz**

Die Bewertung erfolgt durch die Depotbank / Verwahrstelle.

Aktien, Bezugsrechte, Börsennotierte Fonds (ETFs), Genussscheine, Rentenpapiere und börsengehandelte Derivate werden, sofern vorhanden, grundsätzlich mit handelbaren Börsenkursen bewertet.

Rentenpapiere, für die keine handelbaren Börsenkurse vorliegen, werden mit validierten Kursstellungen von Brokern oder unter Einbeziehung der relevanten Marktinformationen im Rahmen von regelmäßig überprüften Modellen bewertet.

Genussscheine, für die keine handelbaren Börsenkurse vorliegen, werden mit dem Mittelwert von Bid- und Ask-Kurs bewertet.

Nicht börsengehandelte Derivate und Bezugsrechte werden unter Einbeziehung der relevanten Marktinformationen im Rahmen von regelmäßig überprüften Modellen bewertet.

Investmentfondsanteile werden mit dem von der Investmentgesellschaft veröffentlichten Rücknahmepreis bewertet.

Bankguthaben und Sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert, Festgelder zum Verkehrswert und Verbindlichkeiten zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

Nicht notierte Aktien und Beteiligungen werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Die in diesem Abwicklungsbericht ausgewiesenen Anlagen werden i.H.v. 48,23% des Fondsvermögens mit handelbaren Börsenkursen oder Marktpreisen und 0,00% zu abgeleiteten Verkehrswerten bzw. validierten Kursstellungen von Brokern bewertet. Die verbleibenden 51,77% des Fondsvermögens bestehen aus Sonstigen Vermögensgegenständen, Sonstigen Verbindlichkeiten sowie Barvermögen.

## **Devisenkurs(e) bzw. Konversionsfaktor(en) (in Mengennotiz) per 31.03.2025**

Vereinigte Staaten, Dollar (USD) 1,08320 = 1 Euro (EUR)

### **Kapitalmaßnahmen**

Alle Umsätze, die aus Kapitalmaßnahmen hervorgehen (technische Umsätze), werden als Zu- oder Abgang ausgewiesen.

**Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:**  
- Käufe und Verkäufe in Wertpapieren, Investmentanteilen und Schuldverschreibungen (Marktuordnung zum Berichtsstichtag):

ISIN	Gattungsbezeichnung	Stück bzw. Anteile bzw. Nominal in Whrg.	Käufe/ Zugänge	Verkäufe/ Abgänge
------	---------------------	---------------------------------------------------	-------------------	----------------------

### **Anteile an Immobilien-Sondervermögen**

#### **Gruppenfremde Immobilien-Investmentanteile**

##### **Deutschland**

DE0009846451 AXA Immoselect Inhaber-Anteile	ANT	0	1.117.322
DE0009772681 UBS (D) 3 Sect.Real Est.Europe Inhaber-Anteile	ANT	0	6.291.911

### **Zusammensetzung des Vergleichsvermögens (gemäß § 9 Abs. 5 Satz 4 DerivateV a.F.)**

Das derivatfreie Vergleichsvermögen setzt sich zusammen aus 21,5% MSCI WORLD/REAL ESTATE TOTAL RETURN, 7,5% MSCI EUROPE TOTAL RETURN und 71% JP Morgan EMU Bond Index 1 to 5 Year.

### **Potenzieller Risikobetrag für das Marktrisiko (gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 und 3 DerivateV a.F.)**

Der Value at Risk gibt den statistisch zu erwartenden maximalen Verlust in Prozent an, der über eine vorgegebene Haltedauer mit bestimmter Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

Der Value at Risk (VaR) wies im Zeitraum vom 01.04.2024 bis zum 31.03.2025 folgende Werte auf:

Kleinster potenzieller Risikobetrag:	0,38 %
Größter potenzieller Risikobetrag:	1,78 %
Durchschnittlicher potenzieller Risikobetrag:	0,76 %

Wesentliche sonstigen Erträge

-

Wesentliche sonstigen Aufwendungen

-

## Angabe zu Zielfonds

Ausgabeaufschläge und/oder Rücknahmeabschläge wurden nicht erhoben und/oder nicht gezahlt.  
Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile\*:

AXA Immoselect Inhaber-Anteile	0,600 % p.a.
DEGI GERMAN BUSINESS Inhaber-Anteile	0,700 % p.a.
DEGI GLOBAL BUSINESS Inhaber-Anteile	0,500 % p.a.
KanAM US-grundinvest Fonds Inhaber-Anteile	0,825 % p.a.
KanAm SPEZIAL grundinvest Fonds Inhaberanteile	0,400 % p.a.
KanAm grundinvest Fonds Inhaber-Anteile	1,200 % p.a.
SEB ImmolInvest Inhaber-Anteile P	0,650 % p.a.
UBS (D) 3 Sect.Real Est.Europe Inhaber-Anteile	0,750 % p.a.

\* Darüber hinaus können performanceabhängige Verwaltungsvergütungen anfallen.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung (inkl. Ertragsausgleich)

für den Zeitraum vom 01.04.2024 bis 31.03.2025

### I. Erträge

1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	EUR	32.355,88
a) Positive Einlagezinsen	EUR	32.355,88

**Summe der Erträge** EUR **32.355,88**

### II. Aufwendungen

1. Administrationsgebühr*	EUR	-15.267,70
---------------------------	-----	------------

**Summe der Aufwendungen** EUR **-15.267,70**

### III. Ordentlicher Nettoertrag

**EUR **17.088,18****

### IV. Veräußerungsgeschäfte

1. Realisierte Gewinne	EUR	0,00
2. Realisierte Verluste***	EUR	-124.132.943,84
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>EUR</b>	<b>-124.132.943,84</b>

### V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

1. Nettoveränderung** der nicht realisierten Gewinne	EUR	0,00
2. Nettoveränderung** der nicht realisierten Verluste	EUR	124.408.393,46

### VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

**EUR **124.408.393,46****

### VII. Ergebnis des Geschäftsjahres

**EUR **292.537,80****

\*) Für das Sondervermögen wurde während des Berichtszeitraums eine Administrationsgebühr von 0,19 % p.a. erhoben.

\*\*) Die Ermittlung der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste erfolgt dadurch, dass in jedem Geschäftsjahr die in den Anteilspreis einfließenden Wertansätze der Vermögensgegenstände mit den jeweiligen historischen Anschaffungskosten verglichen werden, die Höhe der positiven Differenzen in die Summe der nichtrealisierten Gewinne einfließen, die Höhe der negativen Differenzen in die Summe der nichtrealisierten Verluste einfließen und aus dem Vergleich der Summenpositionen zum Ende des Geschäftsjahrs mit den Summenpositionen zum Anfang des Geschäftsjahrs die Nettoveränderungen ermittelt werden.

\*\*\*) Nachdem im vergangenen Berichtszeitraum bereits der ehemalige Zielfonds im Portfolio des Premium-Management-Immobilien-Anlagen SEB-ImmoPortfol.Target Ret.Fund Inhaber-Anteile vollständig liquidiert werden konnte, fand in diesem Berichtszeitraum auch die finale Liquidation der beiden Zielfonds UBS (D) 3 Sect. Real Est. Europe Inhaber-Anteile und AXA Immoselect Inhaber-Anteile statt.

Im Rahmen der vollständigen Veräußerung, der sich zu Beginn der Abwicklungsphase im Bestand der jeweiligen Zielfonds befindlichen Immobilien, kam es teilweise zu erheblichen Wertminderungen bzw. Verlusten im Verkauf. Die realisierten Verluste und Gewinne auf Zielfondsebene spiegeln sich anteilig im Ergebnis der PMIA wider.

### **Bestandsvergütung**

Die Depotbank / Verwahrstelle hat im Berichtszeitraum keinen Teil der vereinnahmten Verwaltungsvergütung des Sondervermögens an Vermittler von Anteilen des Sondervermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen gezahlt.

### **Rückvergütung**

Der Depotbank / Verwahrstelle fließen keine Rückvergütungen der aus dem jeweiligen Sondervermögen an Dritte zu leistenden Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu.

### **Sonstiges**

Mit Vertrag vom 01.06.2012 hat die Depotbank / Verwahrstelle die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beauftragt, Leistungen bei der Abwicklung des Sondervermögens zu erbringen. Die an die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH zu zahlende Vergütung entrichtet die Depotbank / Verwahrstelle aus der ihr zustehenden Vergütung. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ist ein mit der Depotbank / Verwahrstelle im Sinne von §§15ff AktG verbundenes Unternehmen. Über Ergebnisabführungsverträge fließt die vorgenannte Vergütung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH letztlich der Commerzbank AG zu.

### **Transaktionskosten**

Transaktionskosten im Geschäftsjahr (inkl. Transaktionskosten im Zusammenhang mit Wertpapiergeschäften (nicht in der E+A-Rechnung enthalten)) gesamt 0,00 EUR.

### **Gesamtkostenquote (TER)**

Die Total Expense Ratio (TER) gibt an, wie stark das Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Administrationsgebühr sowie gegebenenfalls darüber hinaus anfallenden Kosten mit Ausnahme der im Fonds angefallenen Transaktionskosten, Zinsen aus Kreditaufnahme und etwaiger erfolgsabhängiger Vergütungen. Der Aufwandsausgleich für die angefallenen Kosten wird nicht berücksichtigt. Da der Fonds mehr als 10% seiner Vermögenswerte in andere Investmentfonds („Zielfonds“) anlegen kann, fallen im Zusammenhang mit den Zielfonds weitere Kosten an, die bei der Ermittlung der TER anteilig berücksichtigt werden. Die Summe der im angegebenen Zeitraum berücksichtigten Kosten wird zum durchschnittlichen Fondsvermögen ins Verhältnis gesetzt. Der sich daraus ergebende Prozentsatz ist die TER. Die Berechnungsweise entspricht der gemäß CESR Guideline 10-674 in Verbindung mit der EU-Verordnung 583/2010 empfohlenen Methode.

Fonds	Gesamtkostenquote synthetische TER (in %) vom 01.04.2024 bis 31.03.2025
Premium Management Immobilien-Anlagen	0,68

### **Administrationsgebühr**

Es kann eine tägliche Administrationsgebühr von 0,19% des Wertes des Sondervermögens auf Basis des börsentäglich ermittelten Inventarwertes berechnet werden. Während des Berichtszeitraums ist eine effektive tägliche Administrationsgebühr von 0,19% p.a. berechnet worden.

## Entwicklung des Sondervermögens

2024/2025

<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>EUR</b>	<b>10.622.746,10</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr		EUR	-2.495.928,44
2. Zwischenaußschüttungen		EUR	-1.247.964,22
3. Mittelzufluss (netto)		EUR	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	EUR	0,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	EUR	0,00	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		EUR	0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		EUR	292.537,80
davon Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	EUR	0,00	
davon Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	EUR	124.408.393,46	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>EUR</b>	<b>7.171.391,24</b>

## Verwendung der Erträge des Sondervermögens

<b>Berechnung der Ausschüttung</b>			
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		insgesamt EUR	je Anteil EUR *)
1. Vortrag aus dem Vorjahr		0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-124.115.855,66	-4,97
3. Zuführung aus dem Sondervermögen**)		128.358.934,00	5,14
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>			
1. Der Wiederanlage zugeführt		0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung		0,00	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung</b>		<b>4.243.078,34</b>	<b>0,17</b>
1. Zwischenaußschüttung 18.10.2024		1.247.964,22	0,05
2. Endausschüttung 17.04.2025		2.995.114,12	0,12

Umlaufende Anteile per 31.03.2025: Stück 24.959.284

\*) Rundungsbedingte Differenzen bei den je Anteil-Werten sind möglich.

\*\*) Die Zuführung ist zur Bedienung der Ausschüttung erforderlich bzw. resultiert aus der Berücksichtigung realisierter Verluste.

## Wertentwicklung des Fonds

			%
1 Jahr	31.03.2024	-	3,57
2 Jahre	31.03.2023	-	15,71
3 Jahre	31.03.2022	-	15,71
seit Auflegung	19.05.2008	-	-14,13

Berechnungsbasis Anteilwert (Ausgabeaufschläge nicht berücksichtigt) ggfs. Ausschüttungen wieder angelegt. Berechnung nach der BVI-Methode. Zahlen aus der Vergangenheit garantieren keine zukünftige Wertentwicklung.

## **Anteilklassen**

Die Depotbank / Verwahrstelle wird im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens keine weitere Anteilkasse auflegen.

Im Berichtszeitraum dieses Berichtes war ausschließlich die Anteilkasse A (EUR) tatsächlich aufgelegt. Die in diesem Bericht aufgeführten Angaben zu Fondsvermögen, umlaufenden Anteilen, Anteilwert, Ertrags- und Aufwandsrechnung inklusive TER, Entwicklung des Fondsvermögens, Verwendung der Erträge des Sondervermögens sowie Mehrjahresvergleich beziehen sich auf die vorgenannte Anteilkasse.

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5%; während des Berichtszeitraums ist ein effektiver Ausgabeaufschlag von 5% erhoben worden.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Für die vorgenannte Anteilkasse wird keine Mindestanlagesumme erhoben.

Die vorgenannte Anteilkasse ist eine ausschüttende Anteilkasse.

Es handelt sich nicht um eine wechselkursgesicherte Anteilkasse.

**Frankfurt am Main, den 06. Juni 2025**

**Commerzbank AG  
Der Vorstand**

## **Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Commerzbank AG, Frankfurt am Main

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Abwicklungsbericht des Sondervermögens Premium Management Immobilien-Anlagen – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Abwicklungsberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Abwicklungsbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigelegte Abwicklungsbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes (InvG) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Abwicklungsberichts.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung des Abwicklungsberichts in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Commerzbank AG unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht zu dienen.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter der Commerzbank AG sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Abwicklungsberichts:

- die im Abwicklungsbericht enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht umfasst gekennzeichneten Angaben.

Unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Abwicklungsberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Abwicklungsbericht*

Die gesetzlichen Vertreter der Commerzbank AG sind verantwortlich für die Aufstellung des Abwicklungsberichts, der den Vorschriften des deutschen InvG in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Abwicklungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Abwicklungsbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 6 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Abwicklungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abwicklungsbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungs nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Abwicklungsberichts relevanten internen Kontrollsyste m, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Commerzbank AG abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Commerzbank AG bei der Aufstellung des Abwicklungsberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Abwicklungsberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Abwicklungsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Abwicklungsbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Investmentgesetzes ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsyste m, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 06. Juni 2025

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**



Schobel  
Wirtschaftsprüfer

Steinbrenner  
Wirtschaftsprüfer

## **Sonstige Information – nicht vom Prüfungsurteil zum Abwicklungsbericht umfasst**

### **Depotbank / Verwahrstelle**

Commerzbank AG  
Kaiserplatz  
60311 Frankfurt am Main

Postanschrift:  
Commerzbank AG 60549  
60261 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 1362-0

### **Wirtschaftsprüfer**

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
THE SQUAIRE / Am Flughafen  
60549 Frankfurt am Main

Gezeichnetes Kapital und Stille Einlagen (aktuell keine):

1,154 Mrd. Euro

Eigenmittel: 24,566 Mrd. Euro

Stand 31. Dezember 2024

### **Vorsitzender des Aufsichtsrats / Chairman of the Supervisory Board:**

Dr. Jens Weidmann

### **Vorstand / Board of Managing Directors:**

Dr. Bettina Orlopp (Vorsitzende / Chairwoman)  
(ab 01.10.2024)

Dr. Manfred Knof (Vorsitzender / Chairman)  
(bis 30.09.2024)

Michael Kotzbauer

Sabine Mlarsky

Thomas Schaufler

Carsten Schmitt (ab 01.02.2025)

Bernhard Spalt

Christiane Vorspel (ab 01.09.2024)

Dr. Jörg Oliveri del Castillo-Schulz (bis 30.06.2024)

### **Impressum**

#### **Commerzbank AG**

Kaiserplatz  
60311 Frankfurt am Main  
[info@commerzbank.com](mailto:info@commerzbank.com)  
[www.commerzbank.de](http://www.commerzbank.de)  
Pflichtangaben:  
<http://www.commerzbank.de/pflichtangaben>