



# WERTGRUND

## Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

**WERTGRUND WohnSelect D schließt Geschäftsjahr 2013/2014 mit außergewöhnlich guten Zahlen ab!**

- **Wertentwicklung von 5,7 % p.a. im abgeschlossenen Geschäftsjahr**
- **Seit Auflage im Jahr 2010 kumulierte Wertentwicklung von 16,1 %**
- **Hohe Mittelzuflüsse im Geschäftsjahr 2013/2014 in Höhe von 36,9 Millionen Euro, Fonds wächst planmäßig um über 25 %**

**Starnberg/München, den 08.05.2014.** Der Offene Wohnimmobilienfonds WERTGRUND WohnSelect D blickt auf ein außerordentlich erfolgreiches Geschäftsjahr 2013/2014 zurück.

### **Wertentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr gehört zu einer der Besten aller Offenen Immobilienfonds**

Der Fonds erzielte zum 28. Februar 2014 eine Rendite von 5,7 % p.a. und positionierte sich mit dieser Wertentwicklung trotz der risikoarmen Fondsstrategie im Segment „Wohnen Bestand Deutschland“ in der Spitzengruppe aller Offenen Immobilienfonds in Deutschland. Seit Auflage im April 2010 verzeichnete der WERTGRUND WohnSelect D eine Wertentwicklung von insgesamt 16,1 %. Basis für die positive Entwicklung ist der aktive Managementansatz der WERTGRUND für den gemanagten Wohnimmobilienbestand.

Der Bruttoertrag (vor Fondskosten) des gesamten, deutschlandweit diversifizierten Immobilienvermögens des WERTGRUND WohnSelect D lag zum Geschäftsjahresende bei 6,3%. Darüber hinaus konnten unter anderem in den Liegenschaften Ingolstadt und Münster die nachhaltigen Mieten, bedingt durch die laufenden bzw. bereits abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen sowie die jeweiligen Neuvermietungen, gesteigert werden, was sich entsprechend positiv auf die Entwicklung der Immobilienwerte ausgewirkt hat.



# WERTGRUND

## Renditekennzahlen

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

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

## Hohe kontinuierliche Mittelzuflüsse

Die stabile Wertentwicklung des WERTGRUND WohnSelect D wirkte sich zudem auf die öffentliche Wahrnehmung sowie das Anlegerinteresse aus. So profitierte der Fonds im vergangenen Geschäftsjahr von kontinuierlichen Mittelzuflüssen in Höhe von ca. 36,9 Millionen Euro. Das Nettofondsvermögen wuchs um über ein Viertel (26,9 %) von 154,3 auf 195,8 Millionen Euro.

Parallel zu den Mittelzuflüssen investierte der Fonds in neue Wohnimmobilienbestände. So wurde neben dem Standort Düsseldorf zuletzt das bisher größte Investment des WERTGRUND WohnSelect D mit 320 Wohn- und 27 Gewerbeeinheiten in Berlin am Nollendorfplatz getätigt. Die Verhandlungsdauer für Berlin zog sich über rund anderthalb Jahre hin. Durch diese Erwerbe wurde der Bestand in Deutschland auf 2.730 Wohneinheiten erweitert. Ziel ist es, das Portfolio auf rund 5.000 bis 6.000 Wohnungen auszubauen. Dazu steht der Fonds für Neuinvestments nach wie vor offen.

## Eine der geringsten Leerstandsquoten aller Offenen Immobilienfonds

Der Leerstand des Wohnimmobilienportfolios des WERTGRUND WohnSelect D konnte im Geschäftsjahr 2013/2014 durch den konzeptbedingten Fokus auf die Optimierung von Bestandswohnimmobilien auf knapp 3% reduziert werden. Dies spiegelt die gute Einschätzung des Fondsmanagements im Hinblick auf die erworbenen Standortqualitäten und die getroffenen Managemententscheidungen zur Optimierung wider. Darüber hinaus trägt der Einsatz von eigenen WERTGRUND Mitarbeitern in den eigenen Büros vor Ort seine Früchte.



# WERTGRUND

## Finanzierungsquote planmäßig gesenkt

Die Finanzierungsquote bewegt sich zum Geschäftsjahresende weiterhin um den Zielkorridor von 30 % und wird, von kleineren zwischenzeitlichen Schwankungen abgesehen, planmäßig zum 1. Januar 2015 den neuen KAGB Vorgaben von max. 30% entsprechen.

## Ausblick für das laufende Geschäftsjahr

Die Wertentwicklung in Höhe von 5,7 % im abgeschlossenen Geschäftsjahr war in dieser Höhe außergewöhnlich gut und lag deutlich über dem vom Fondsmanagement erwarteten Korridor von 4,0 bis 5,0 % p.a. Das Ergebnis war teilweise von Einmaleffekten geprägt, welche sich so ohne weiteres voraussichtlich nicht in die Zukunft fortschreiben lassen. Gleichwohl ist das Fondsmanagement zuversichtlich, auch im laufenden Geschäftsjahr eine Rendite innerhalb des Zielkorridors erwirtschaften zu können. „Wir sind überzeugt, dass wir mit der Strategie des WERTGRUND WohnSelect D und unserem in der Branche einzigartigen Managementansatz weiterhin eine attraktive Performance auch im Marktvergleich mit Wettbewerbern erzielen werden können“ so Thomas Meyer, Vorstand der WERTGRUND Immobilien AG.

## Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein Offener Immobilienfonds mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Bestandswohnimmobilien und damit der einzige in Deutschland in dieser Form gemanagte Offene Immobilienfonds. Das Vehikel richtet sich an private und Semi-professionelle Investoren sowie kleinere Stiftungen und verfügt mittlerweile über ein Nettovolumen von rund 200 Mio. Euro und 2.730 Wohneinheiten (Stand 30. April 2014). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorten“, also Mittelstädten mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose wie z.B. Ingolstadt und Ulm. Durch das aktive Portfoliomanagement der WERTGRUND Immobilien AG werden die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert.

## Ihre Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe

### WERTGRUND Immobilien AG

Thomas Meyer  
Maximilianstraße 21a  
82319 Starnberg  
Tel. +49 8151 99894 31  
Mobil +49 173 3557704  
th.meyer@wertgrund.de

Marcus Kemmner  
Maximilianstraße 21a  
82319 Starnberg  
Tel. +49 8151 99894 31  
Mobil +49 151 6134 8886  
m.kemmner@wertgrund.de

[www.wertgrund.de](http://www.wertgrund.de) und [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)