



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2013

Die für den WERTGRUND WohnSelect D als Kapitalanlagegesellschaft verantwortliche TMW Pramerica Property Investment GmbH befindet sich zur Zeit in Umstellung auf das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), welches am 22. Juli 2013 in Kraft getreten ist und das Investmentgesetz (InvG) und dessen Verordnungen abgelöst hat. Zitierungen der Paragraphen des InvG in diesem Bericht sind immer gemäß den Anforderungen der §§ 343ff KAGB zu verstehen.

### Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anleger, wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Monatsbericht übergeben zu können. Nachfolgend finden Sie die Neuigkeiten sowie die wesentlichen Kenndaten des Fonds zum 31. Dezember 2013.

#### Portfolio / Wohneinheiten

- In Münster wurde das WERTGRUND-Büro fertig gestellt. Die bislang durch WERTGRUND genutzte Wohnung wurde vermietet. Der Wohnungsbestand in Münster hat sich daher von 238 auf 239 Wohneinheiten erhöht. Der Gesamtbestand des WERTGRUND WohnSelect D beträgt nun 2.410 Wohneinheiten mit ca. 156.692 qm Wohnfläche.

#### Akquisition

- Im Dezember konnte ein Objekt in Berlin für den WERTGRUND WohnSelect D erworben werden. Das Objekt liegt im Zentrum Berlins am Nollendorfplatz und weist 318 Wohneinheiten und 29 Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 25.600 qm sowie 230 Stellplätze auf. Das Objekt ist nahezu voll vermietet bei einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 6,47 EUR je qm. Nach Übergang des Objekts in das Fondsvermögen (erwartet zum 1.3.2014) verfügt der WohnSelect D über 503 Einheiten in Berlin und hat damit die Zielgröße für Berlin erreicht. Das Gesamtportfolio des WERTGRUND WohnSelect D weist dann 2.728 Wohnungen auf. Es ist geplant, das Berliner WERTGRUND-Büro in diesem Objekt anzusiedeln.

#### Rating

- Der WERTGRUND WohnSelect D wurde im Dezember 2013 zum ersten Mal von FERI in das Rating der Offenen Immobilienfonds einbezogen und mit A (sehr gut) bewertet (Stichtag 30.9.2013). Besonders hervorzuheben ist, dass das Immobilienportfolio des WERTGRUND WohnSelect D das beste Rating aller Immobilienportfolios der untersuchten Offenen Immobilienfonds erhalten hat.

Für weiterführende Fragen stehen wir Ihnen immer gerne zur Verfügung.  
Ihr Fondsmanagement

### Eckdaten per 31. Dezember 2013

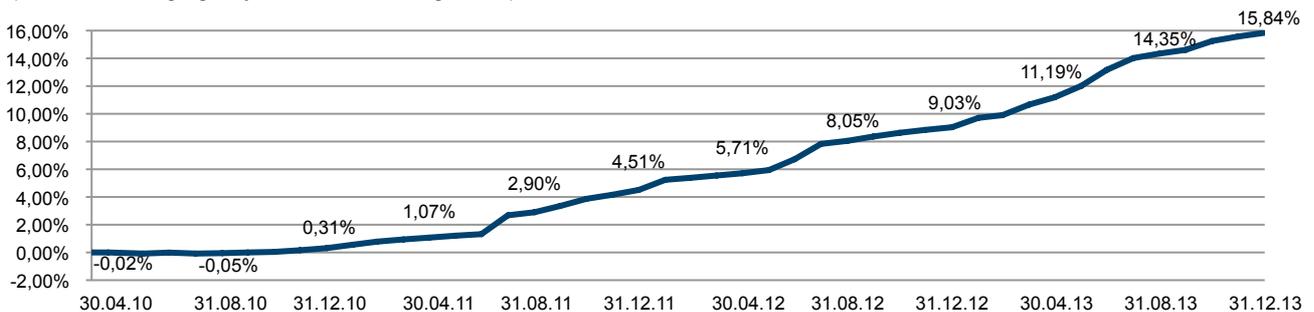
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	109,24 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	194.841 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	249.688 TEUR
umlaufende Anteile:	1.783.544 Stück
Brutto-Liquidität:	54.792 TEUR / 28,12 %
Netto-Liquidität:	15.637 TEUR / 8,02 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup> :	30,08 %
Immobilienvermögen:	182.315 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	26 / 11
Vermietungsquote <sup>2)</sup> :	96,77 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Dezember 2013

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	15,84 %
pro Jahr rollierend	(31.12.2012 - 31.12.2013)	6,25 %
pro Halbjahr rollierend	(30.06.2013 - 31.12.2013)	2,36 %
Monat Dezember 2013	(30.11.2013 - 31.12.2013)	0,24 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2013 - 31.12.2013)	5,41 %
im Kalenderjahr	(31.12.2012 - 31.12.2013)	6,25 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Dezember 2013

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttung im Juni)



1) Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

2) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte.







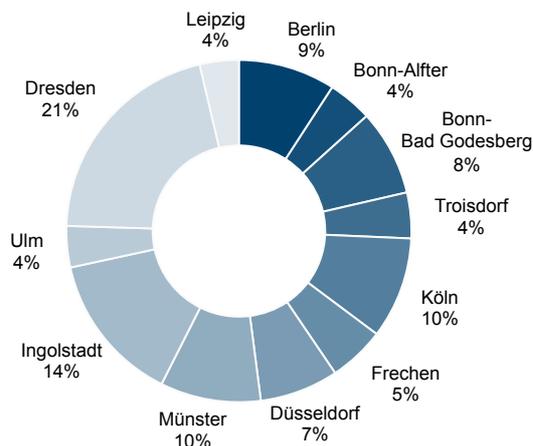
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2013

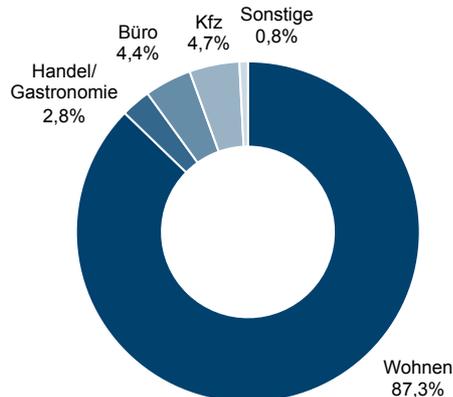
### Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

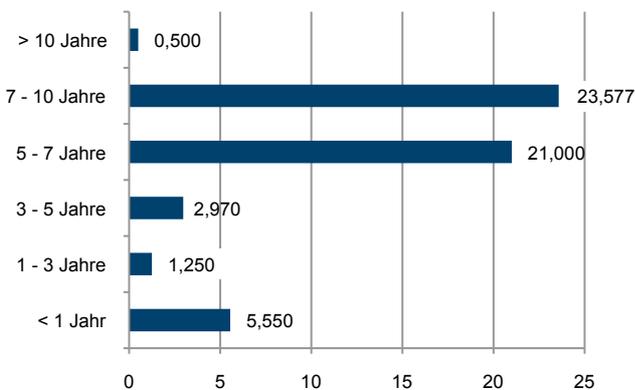
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



### Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

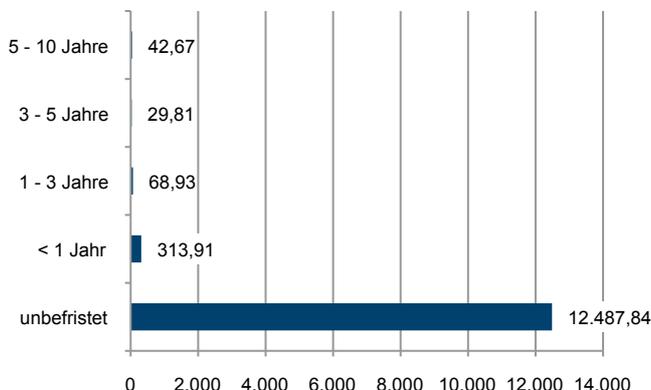
(Kreditvolumen gesamt 54.847.148 EUR)



### Restlaufzeiten der Mietverträge

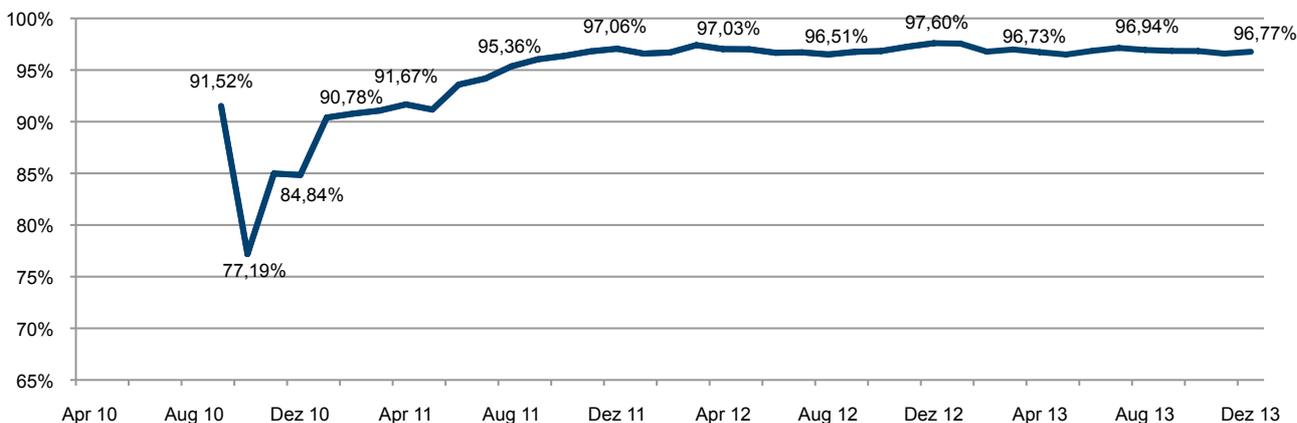
(in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



### Entwicklung Vermietungsquote

(bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete)



Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte.



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2013

### Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote <sup>3)</sup>
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	6.780.000 EUR	97,74 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	9.830.000 EUR	95,29 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	7.580.000 EUR	98,49 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	14.770.000 EUR	87,81 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	16.740.000 EUR	99,35 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	7.060.000 EUR	99,18 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	14.230.000 EUR	100,00 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1966	7.920.000 EUR	86,37 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	29	6	1967	5.550.000 EUR	92,00 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1958	3.430.000 EUR	98,17 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.600.000 EUR	92,06 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1971	2.630.000 EUR	97,14 %
Ingolstadt	Ungerner-/Ettinger/Leharstraße u.a.	303	1	1958	15.230.000 EUR	99,34 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	6.190.000 EUR	99,92 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	1.920.000 EUR	99,68 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.110.000 EUR	99,52 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	33	0	1958	1.400.000 EUR	100,00 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	12.000.000 EUR	98,22 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	5.480.000 EUR	99,61 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	4.150.000 EUR	94,41 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.090.000 EUR	100,00 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	4	1900	1.425.000 EUR	100,00 %
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	132	0	1964	8.890.000 EUR	97,16 %
Münster	Königsberger Str. 4,7,8	107	3	1964	8.310.000 EUR	95,52 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	7.880.000 EUR	97,63 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1997	7.120.000 EUR	94,87 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>2.410</b>	<b>88</b>		<b>182.315.000 EUR</b>	<b>96,77 %</b>

3) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte.





## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2013

### Fondsdaten

<b>Fondsstruktur</b>	Deutsches Sondervermögen nach KAGB/InvG
<b>Wertpapierkennnummer</b>	A1CUAY
<b>ISIN</b>	DE000A1CUAY0
<b>Fondsaufgabe</b>	April 2010
<b>Laufzeit</b>	Unbefristet
<b>Geschäftsjahr</b>	Vom 1. März eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres
<b>Ertragsausschüttung</b>	Im Juni eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts
<b>Mindestanlage</b>	1 Anteil
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Bis zu 5% (derzeit 5%) vom Anteilwert
<b>Jährliche Verwaltungsgebühr</b> <sup>4)</sup>	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,1% p.a.) des Durchschnittsbruttowerts des Sondervermögens
<b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr</b> <sup>4)</sup>	Ab dem 1. März 2014: 25 % p. a. des 5 % übersteigenden Betrages der Anteilwertentwicklung nach BVI-Methode eines Geschäftsjahres. Unterschreitungen werden vorgetragen und mit Überschreitungen verrechnet.
<b>Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr</b> <sup>4)</sup>	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
<b>Depotbankgebühr</b> <sup>4)</sup>	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro zzgl. Ust.
<b>Ansprechpartner</b>	WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximilianstraße 21a, 82319 Starnberg Telefon 08151/9989431, <a href="http://www.wertgrund.de">www.wertgrund.de</a> , <a href="http://www.wohnselect.de">www.wohnselect.de</a>

4) Fondsgebühren: Aus dem Sondervermögen an die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zu entrichtende Vergütungen

Wichtiger Hinweis: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die keinen Wertpapierprospekt und kein Angebot für eine Beteiligung an der Vermögensanlage oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen und Satzung), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht. Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Kapitalanlagegesellschaft, TMW Pramerica Property Investment GmbH, Wittelsbacherplatz 1, 80333 München und der Depotbank sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich.

