



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Juli 2019

Bericht des Assetmanagements

Sehr geehrte Anleger,

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Monatsbericht übermitteln zu können. Nachfolgend finden Sie in Kurzform alle Neuigkeiten sowie die wesentlichen Kennzahlen des Fonds per 31. Juli 2019.

CashSTOP seit dem 24. März 2016, nach cut off 12:00 Uhr bis auf weiteres.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

- Am 17. Juli 2019 erwarb die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH gemeinsam mit der WERTGRUND Immobilien GmbH die Pramerica Property Investment GmbH (PPI).
- Der Verkauf der PPI steht noch unter dem Vorbehalt der kartellrechtlichen und aufsichtsrechtlichen Genehmigung. Nach dem Übergang soll die Kapitalverwaltungsgesellschaft umfirmiert werden.

Portfolio / Nachbewertung

- Der Anteilpreisanstieg am 11. Juli 2019 in Höhe von EUR 1,02 resultiert im Wesentlichen aus den regulären, quartalsweisen Nachbewertungen im Monat Juli 2019 von insgesamt sechs in Berlin, Dresden und Köln gelegenen Fondsimmobilen.
- Bei diesen Bewertungen haben die Anpassungen der Bodenrichtwerte, insbesondere in Dresden, maßgeblich zu den Verkehrswertsteigerungen beigetragen. Im kleineren Umfang führten die Reduzierung von Liegenschaftszinsen sowie höhere Ertragswerte zu den Aufwertungen.

Für weiterführende Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.
Ihr Assetmanagement

Eckdaten per 31. Juli 2019

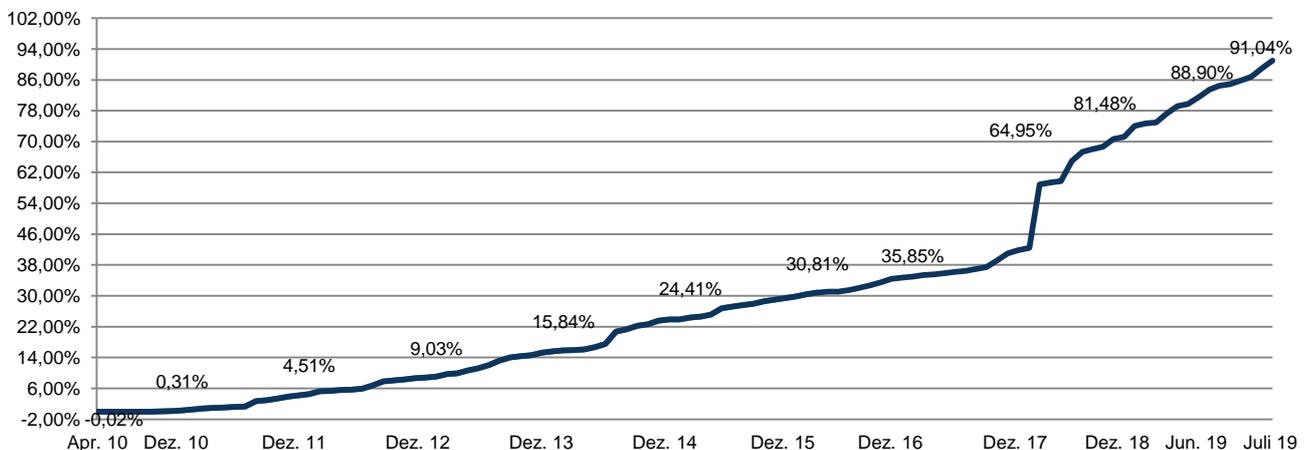
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	101,91 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	280.178 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	336.643 TEUR
umlaufende Anteile:	2.749.281 Stück
Brutto-Liquidität:	28.374 TEUR 10,13 %
Netto-Liquidität:	14.823 TEUR 5,29 %
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾ :	18,24 %
Immobilienvermögen:	309.645 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	14 / 6
Vermietungsquote ²⁾ :	95,50 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Juli 2019 ³⁾

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	91,04 %
1 Jahr	(31.07.2018 – 31.07.2019)	9,33 %
3 Jahre	(31.07.2016 – 31.07.2019)	42,17 %
5 Jahre	(31.07.2014 – 31.07.2019)	56,33 %
Monat Juli 2019	(30.06.2019 – 31.07.2019)	1,13 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2019 – 31.07.2019)	3,59 %
im Kalenderjahr	(31.12.2018 – 31.07.2019)	5,27 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Juli 2019 ³⁾

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttungen)



1) Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

2) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete; ohne im Zustand der Bebauung befindlicher Immobilien

3) Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.





WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Juli 2019

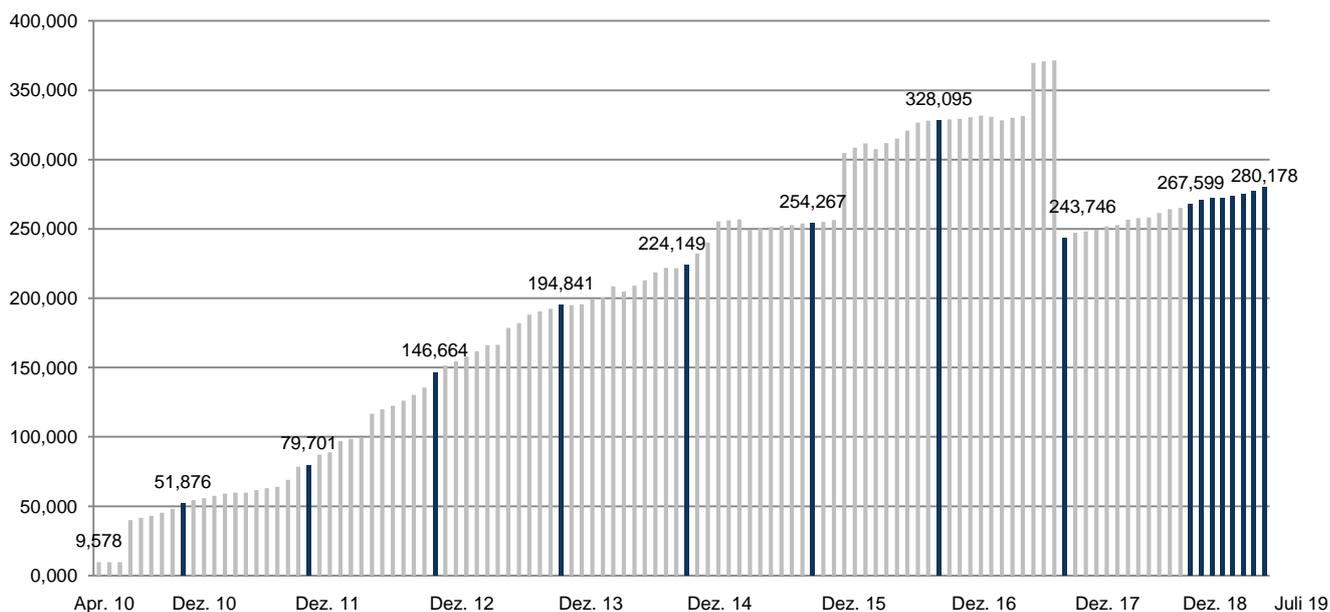
Vermögensaufstellung per 31. Juli 2019

		Anteil am Fondsvermögen
Immobilien (davon im Zustand der Bebauung: 66.330.000 EUR)	309.645.000,00 EUR	110,52 %
Beteiligungen	0,00 EUR	0,00 %
Liquiditätsanlagen	28.374.111,94 EUR	10,13 %
sonstige Vermögensgegenstände	16.535.370,49 EUR	5,90 %
Summe des Vermögens	354.554.482,43 EUR	126,55 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	74.376.022,36 EUR	26,55 %
Fondsvermögen (NAV)	280.178.460,07 EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Juli 2019

		Kapitalbeteiligungs- quote in %	Anteil in % am Gesamtvermögen	Immobilien- quote in %
Rücknahmepreis	101,91 EUR	0,00 %	0,00 %	87,33 %
Ausgabepreis (inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag)	107,01 EUR			

Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. EUR)⁴⁾



4) Der Rückgang des Nettofondsvolumens hängt mit der Zwischenausschüttung im Dezember 2017 zusammen, bei der neben den laufenden Erträgen und Verkaufserlösen auch Substanz ausgeschüttet worden ist.

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.





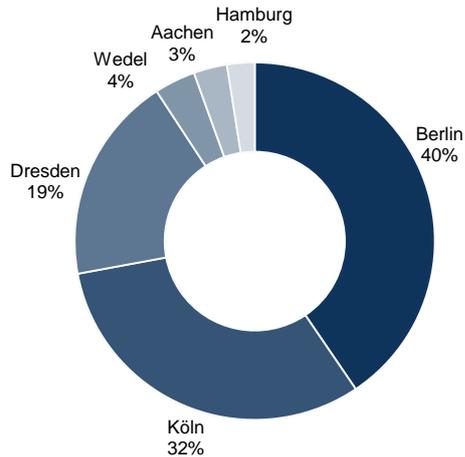
WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Juli 2019

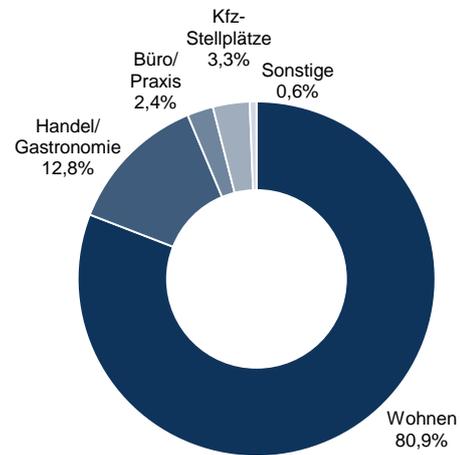
Regionale Verteilung des Portfolios⁵⁾

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



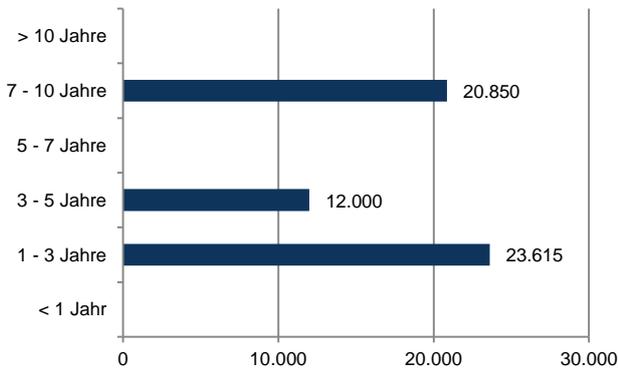
Nutzungsarten der Fondsimmobilien⁵⁾

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



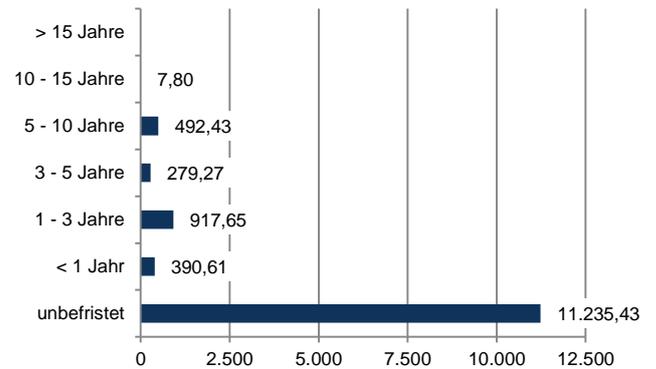
Ende Laufzeit Kredite⁵⁾ (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 56.465.000 EUR)

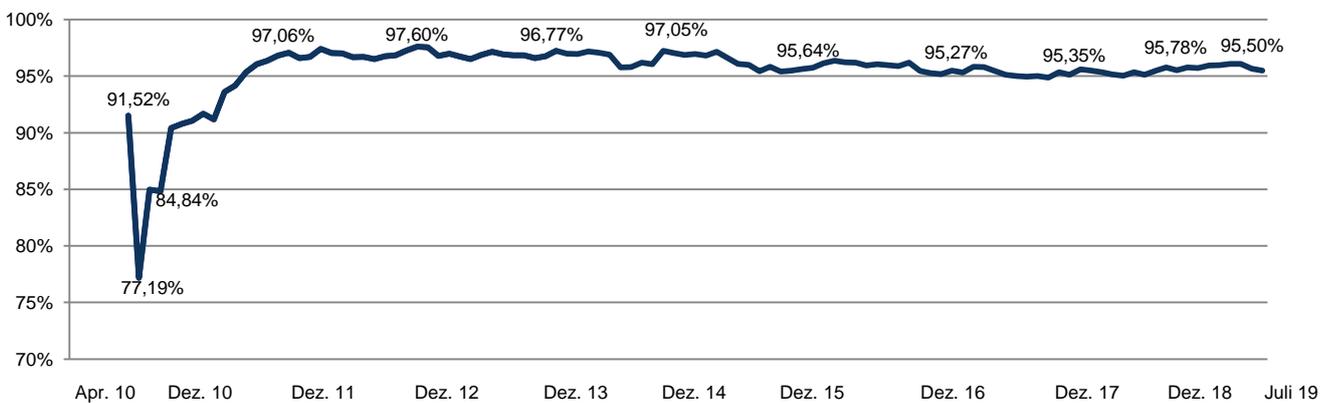


Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾ (in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



Entwicklung Vermietungsquote (bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete; ohne im Zustand der Bebauung befindlicher Immobilien)



5) Inklusive „im Zustand der Bebauung befindlicher Immobilien“

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.



WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Juli 2019

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote ⁷⁾
Aachen	Hansemannplatz 1	49	8	1961	9.305.000 EUR	73,32 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	12.585.000 EUR	98,57 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	10	1972	19.155.000 EUR	97,53 %
Berlin	Nollendorfpplatz	317	30	1973	68.850.000 EUR	99,52 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	14.790.000 EUR	97,75 %
Berlin	Frankfurter Allee 63-65	21	16	1903	10.095.000 EUR	98,20 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	25.045.000 EUR	99,06 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	11.150.000 EUR	96,81 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	21.880.000 EUR	97,94 %
Hamburg	Mendelssohnstr. 1-9	40	0	1903	7.660.000 EUR	89,56 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	22.620.000 EUR	98,87 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	8.745.000 EUR	99,38 %
Köln ⁶⁾	Venloer Straße 601-603	407	31	1972	66.330.000 EUR	./.
Wedel	Am Rain u.a.	100	0	1954	11.435.000 EUR	56,74 %
Gesamt-Portfolio		2.013	110		309.645.000 EUR	95,50 %

6) Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten handelt es sich um eine „Immobilie im Zustand der Bebauung“, für die zunächst keine Vermietungsquote ausgewiesen wird.
7) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete



Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen.
Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Juli 2019

Immobilienverkäufe

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Verkaufs- datum	Verkehrswert	Verkaufs- preis
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	30.11.2017	9.610.000 EUR	15.234.000 EUR
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	30.11.2017	16.440.000 EUR	23.199.000 EUR
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	30.11.2017	9.450.000 EUR	13.640.000 EUR
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	30.11.2017	6.720.000 EUR	9.558.000 EUR
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	30.11.2017	4.810.000 EUR	7.169.000 EUR
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	30.11.2017	3.815.000 EUR	4.381.000 EUR
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	30.11.2017	4.295.000 EUR	5.775.000 EUR
Ingolstadt	Ungerner/Ettinger/Leharstraße u.a.	319	1	30.11.2017	24.500.000 EUR	47.700.000 EUR
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	30.11.2017	10.090.000 EUR	19.500.000 EUR
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	30.11.2017	2.350.000 EUR	4.800.000 EUR
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	30.11.2017	1.220.000 EUR	2.800.000 EUR
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	41	0	30.11.2017	3.740.000 EUR	6.500.000 EUR
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	01.06.2017	4.790.000 EUR	6.590.000 EUR
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	01.06.2017	1.295.000 EUR	2.370.000 EUR
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	01.06.2017	1.660.000 EUR	2.820.000 EUR
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	239	3	01.03.2015	17.655.000 EUR	22.100.000 EUR
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	30.11.2017	9.250.000 EUR	12.744.000 EUR
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	01.01.2016	7.565.000 EUR	8.050.000 EUR

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Juli 2019

Fondsdaten

Fondsstruktur	Offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB
Wertpapierkennnummer	A1CUAY
ISIN	DE000A1CUAY0
Fondsaufgabe	April 2010
Laufzeit	Unbefristet
Geschäftsjahr	Vom 1. März eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres
Ertragsausschüttung	Im Juni eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts
Mindestanlage	1 Anteil
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5,0% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert
Jährliche Verwaltungsgebühr ⁸⁾	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,10% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
Gesamtkostenquote ⁹⁾	3,71%
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ⁸⁾ (gültig bis 31.12.2017)	25% p.a. des 5% übersteigenden Betrages der Anteilwertentwicklung nach BVI-Methode eines Geschäftsjahres. Unterschreitungen werden vorgetragen und mit Überschreitungen verrechnet.
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ⁸⁾ (gültig ab 01.01.2018)	30% p.a. des 4,2% übersteigenden Betrages der Anteilwertentwicklung nach BVI-Methode eines Geschäftsjahres. Unterschreitungen werden vorgetragen und mit Überschreitungen verrechnet.
Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/ Projektentwicklungsgebühr ⁸⁾	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
Verwahrstellenvergütung ⁸⁾	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro p.a. zzgl. Ust.
Ansprechpartner	WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximiliansplatz 12b, 80333 München Telefon 089/2388831-0, www.wertgrund.de, www.wohnselect.de



⁸⁾ Fondsgebühren: Aus dem Sondervermögen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Verwahrstelle zu entrichtende Vergütungen.

⁹⁾ Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung inkl. der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung mit einem Anteil von 2,28%, die Verwahrstellenvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

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), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht sind kostenlos erhältlich bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Pramerica Property Investment GmbH, Wittelsbacherplatz 1, 80333 München und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter 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.

