



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Oktober 2019

### Bericht des Fondsmanagements

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. Oktober 2019.

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

#### Kapitalverwaltungsgesellschaft

- Am 01. Oktober 2019 erfolgte die Übernahme der Kapitalverwaltungsgesellschaft Pramerica Property Investment GmbH. Sitz der Gesellschaft ist zukünftig am Kapstadtring 8 in 22297 Hamburg.

#### Portfolio / Nachbewertung

- Der Anteilpreisanstieg am 11. Oktober 2019 in Höhe von 0,05 EUR resultiert im Wesentlichen aus den regulären, quartalsweisen Nachbewertungen im Monat Oktober von sechs Fondsimmobilen in Berlin und Dresden und Köln.

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

### Eckdaten per 31. Oktober 2019

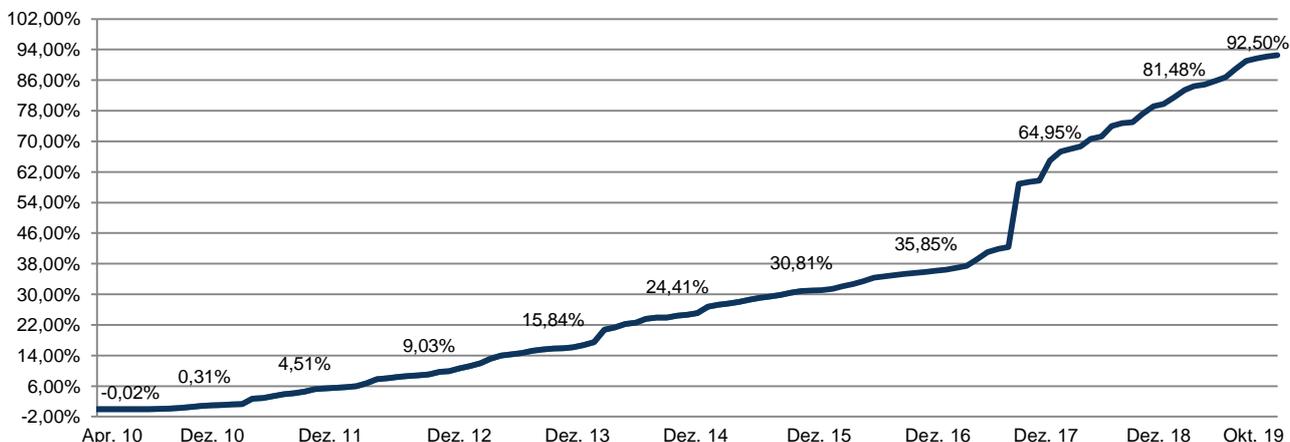
|   |                    |
|---|--------------------|
| Anteilpreis / Rücknahmepreis:               | 102,69 EUR         |
| Netto-Fondsvolumen (NAV):                   | 282.281 TEUR       |
| Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition): | 339.046 TEUR       |
| umlaufende Anteile:                         | 2.748.891 Stück    |
| Brutto-Liquidität:                          | 25.357 TEUR 8,98 % |
| Netto-Liquidität:                           | 12.755 TEUR 4,52 % |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup> :     | 17,99 %            |
| Immobilienvermögen:                         | 315.575 TEUR       |
| Anzahl Objekte / Standorte:                 | 14 / 6             |
| Vermietungsquote <sup>2)</sup> :            | 94,93 %            |

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Oktober 2019 <sup>3)</sup>

|                         |                           |         |
|-------------------------|---------------------------|---------|
| seit Fondsauflegung     | am 20.04.2010             | 92,50 % |
| 1 Jahr                  | (31.10.2018 – 31.10.2019) | 7,46 %  |
| 3 Jahre                 | (31.10.2016 – 31.10.2019) | 42,20 % |
| 5 Jahre                 | (31.10.2014 – 31.10.2019) | 55,40 % |
| Monat September 2019    | (30.09.2019 – 31.10.2019) | 0,18 %  |
| laufendes Geschäftsjahr | (28.02.2019 – 31.10.2019) | 4,38 %  |
| im Kalenderjahr         | (31.12.2018 – 31.10.2019) | 6,07 %  |

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Oktober 2019 <sup>3)</sup>

(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. Oktober 2019

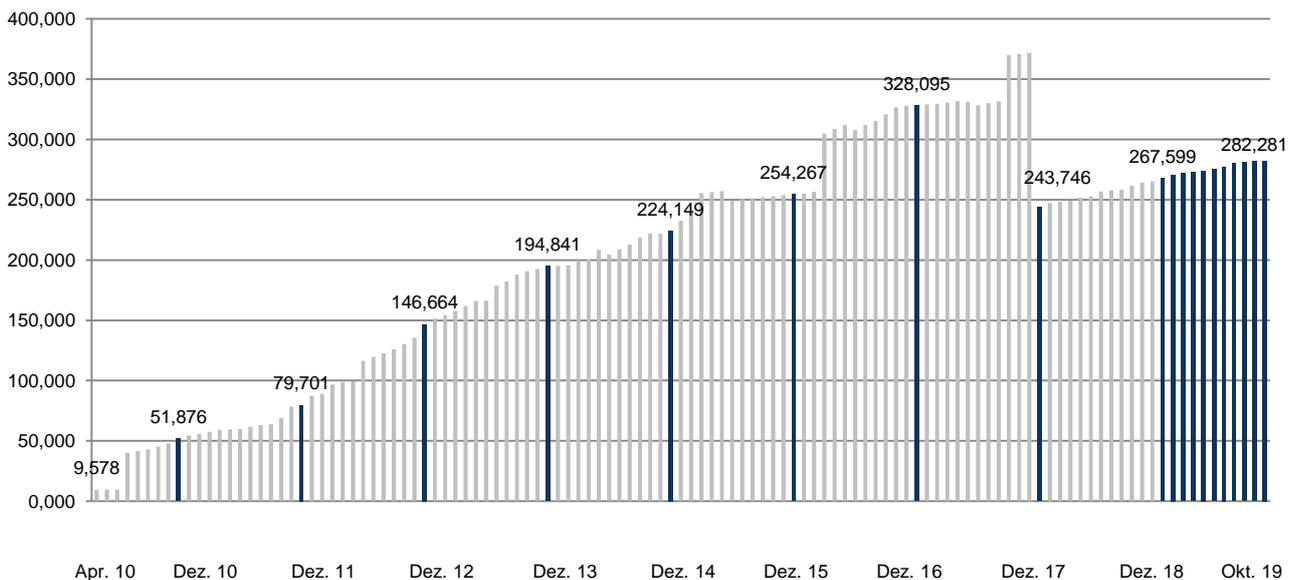
### Vermögensaufstellung per 31. Oktober 2019

|   |                           | Anteil am Fondsvermögen |
|---|---------------------------|-------------------------|
| <b>Immobilien</b> (davon im Zustand der Bebauung: 13.005.000 EUR) | 315.575.000,00 EUR        | 111,79 %                |
| <b>Beteiligungen</b>  | 0,00 EUR                  | 0,00 %                  |
| <b>Liquiditätsanlagen</b>   | 25.356.721,81 EUR         | 8,98 %                  |
| <b>sonstige Vermögensgegenstände</b>                              | 16.293.736,20 EUR         | 5,77 %                  |
| <b>Summe des Vermögens</b>  | <b>357.225.458,01 EUR</b> | <b>126,55 %</b>         |
| <b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>                         | 74.944.248,55 EUR         | 26,55 %                 |
| <b>Fondsvermögen (NAV)</b>  | <b>282.281.209,46 EUR</b> | <b>100,00 %</b>         |

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Oktober 2019

|  |            | Kapitalbeteiligungs-<br>quote in % | Anteil in % am<br>Gesamtvermögen | Immobilien-<br>quote in % |
|--|------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| <b>Rücknahmepreis</b>                                | 102,69 EUR | 0,00 %                             | 0,00 %                           | 88,34 %                   |
| <b>Ausgabepreis</b><br>(inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag) | 107,82 EUR |                                    |                                  |                           |

### Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. EUR)<sup>4)</sup>



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.





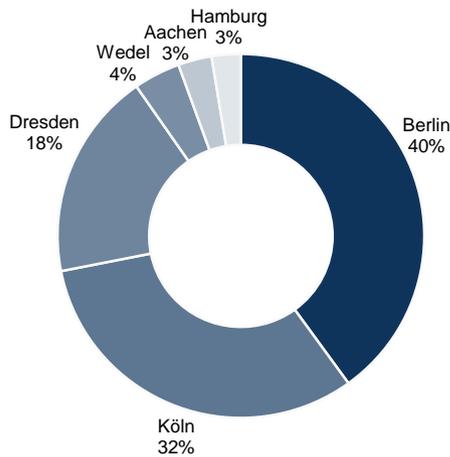
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Oktober 2019

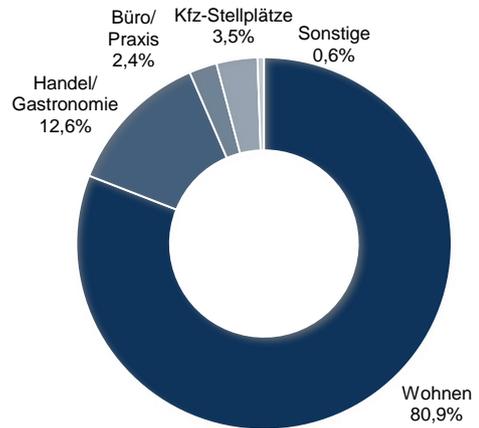
### Regionale Verteilung des Portfolios<sup>5)</sup>

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



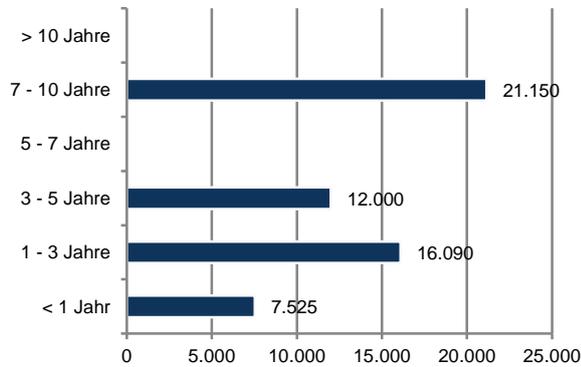
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>5)</sup>

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



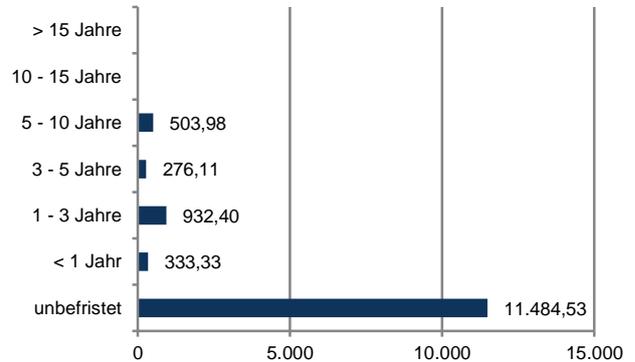
### Ende Laufzeit Kredite<sup>5)</sup> (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 56.765.000 EUR)

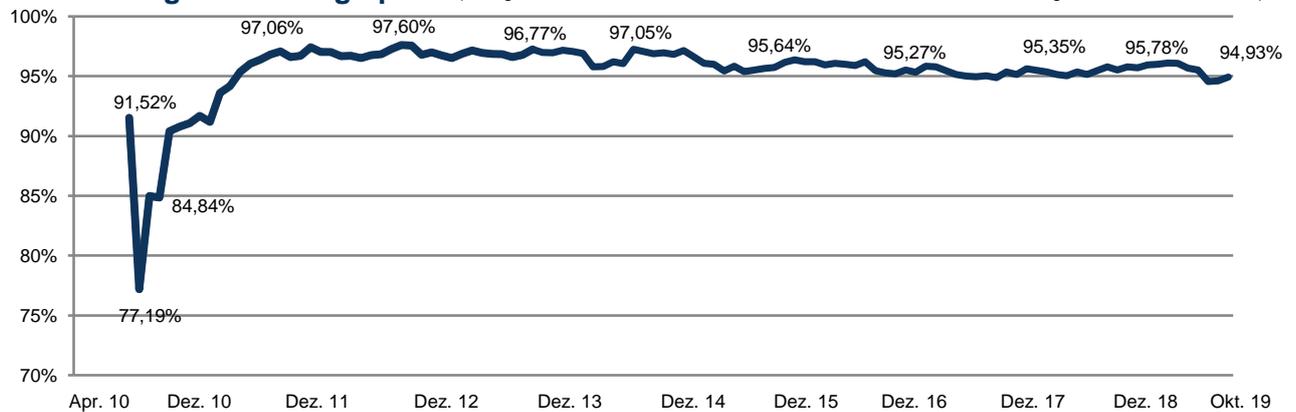


### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>5)</sup> (in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



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



<sup>5)</sup> 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. Oktober 2019

### Aktuelles Portfolio

| Standort                |                                      | Wohn-<br>einheiten | Gewerbe-<br>einheiten | Baujahr | Verkehrswert/<br>Kaufpreis | Vermietungs-<br>quote 7) |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|----------------------------|--------------------------|
| Aachen                  | Hansemannplatz 1                     | 50                 | 8                     | 1961    | 9.375.000 EUR              | 69,37 %                  |
| Berlin                  | Scharfenberger Straße 30-40          | 62                 | 0                     | 1977    | 12.650.000 EUR             | 98,69 %                  |
| Berlin                  | Uhlandstraße u.a.                    | 82                 | 10                    | 1972    | 19.365.000 EUR             | 96,87 %                  |
| Berlin                  | Nollendorfplatz                      | 317                | 30                    | 1971    | 69.210.000 EUR             | 99,05 %                  |
| Berlin                  | Schloßstraße 33a / 33b               | 98                 | 0                     | 1973    | 14.975.000 EUR             | 96,72 %                  |
| Berlin                  | Frankfurter Allee 63-65              | 21                 | 16                    | 1903    | 10.105.000 EUR             | 98,14 %                  |
| Dresden                 | Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße | 288                | 7                     | 1934    | 25.065.000 EUR             | 98,86 %                  |
| Dresden                 | Dobritzer Straße/Winterbergstraße    | 138                | 0                     | 1942    | 11.255.000 EUR             | 95,67 %                  |
| Dresden                 | Wilisch-/Nagelstraße                 | 240                | 0                     | 1964    | 21.910.000 EUR             | 97,60 %                  |
| Hamburg                 | Mendelssohnstr. 1-9                  | 40                 | 0                     | 1903    | 8.070.000 EUR              | 87,56 %                  |
| Köln                    | Düsternichstraße u.a.                | 122                | 0                     | 1959    | 22.690.000 EUR             | 97,15 %                  |
| Köln                    | Gottesweg u.a.                       | 49                 | 8                     | 1954    | 9.180.000 EUR              | 99,39 %                  |
| Köln                    | Venloer Straße 601-603               | 407                | 31                    | 1972    | 68.720.000 EUR             | 90,41 %                  |
| Wedel <sup>6)</sup>     | Am Rain u.a.                         | 100                | 0                     | 1954    | 13.005.000 EUR             | ./. %                    |
| <b>Gesamt-Portfolio</b> |                                      | <b>2.014</b>       | <b>110</b>            |         | <b>315.275.000 EUR</b>     | <b>94,93 %</b>           |

6) Aufgrund der umfangreichen Sanierungs- und Neubauarbeiten 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. Oktober 2019

### Immobilienverkäufe

| Standort           |                                      | Wohn-<br>einheiten | Gewerbe-<br>einheiten | Verkaufs-<br>datum | Verkehrswert   | Verkaufs-<br>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. Oktober 2019

### Fondsdaten

|  |   |
|--|---|
| <b>Fondsstruktur</b>   | Offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB  |
| <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 5,0% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert   |
| <b>Jährliche Verwaltungsgebühr</b> <sup>8)</sup>                                   | Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,10% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens   |
| <b>Gesamtkostenquote</b> <sup>9)</sup>   | 3,71%   |
| <b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr</b> <sup>8)</sup><br>(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.   |
| <b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr</b> <sup>8)</sup><br>(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. |
| <b>Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/<br/>Projektentwicklungsgebühr</b> <sup>8)</sup> | Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen  |
| <b>Verwahrstellenvergütung</b> <sup>8)</sup>                                       | Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro p.a. zzgl. Ust.  |
| <b>Ansprechpartner</b>   | WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximiliansplatz 12b, 80333 München<br>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 Pramerica Property Investment GmbH, c/o Hansainvest, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle 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.

