



## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2018

### 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. Dezember 2018.

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

#### Portfolio / Nachbewertung / Finanzierung

- Der Anteilpreisanstieg am 11. Dezember 2018 in Höhe von EUR 0,79 resultiert im Wesentlichen aus den regulären, quartalsweisen Nachbewertungen im Monat Dezember 2018 von insgesamt drei Fondsimmobilen.
- Die Verkehrswertsteigerungen sind zum großen Teil auf die Anpassung von Liegenschaftszinssätzen sowie auf die Erhöhung von Bodenrichtwerten zurückzuführen.
- Für die Sanierung des Objektes Köln, Venloer Straße wurden weitere Darlehen in Höhe von 3,15 Mio. EUR abgerufen so dass das Kreditvolumen auf rd. 54,77 Mio. EUR und die Finanzierungsquote auf 19,27% gestiegen sind.

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

### Eckdaten per 31. Dezember 2018

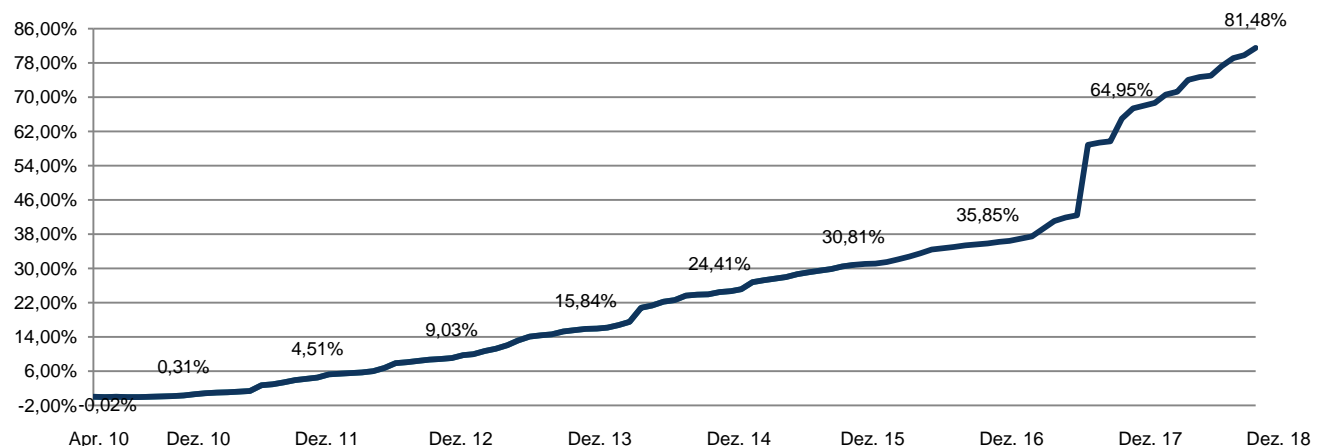
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	97,29 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	267.599 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	322.364 TEUR
umlaufende Anteile:	2.750.488 Stück
Brutto-Liquidität:	36.990 TEUR 13,82 %
Netto-Liquidität:	10.494 TEUR 3,92 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup> :	19,27 %
Immobilienvermögen:	284.250 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	14 / 6
Vermietungsquote <sup>2)</sup> :	95,78 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Dezember 2018 <sup>3)</sup>

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	81,48 %
1 Jahr	(31.12.2017 – 31.12.2018)	10,02 %
3 Jahre	(31.12.2015 – 31.12.2018)	38,74 %
5 Jahre	(31.12.2013 – 31.12.2018)	56,66 %
Monat Dezember 2018	(30.11.2018 – 31.12.2018)	0,94 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2018 – 31.12.2018)	8,02 %
im Kalenderjahr	(31.12.2017 – 31.12.2018)	10,02 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Dezember 2018 <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. Dezember 2018

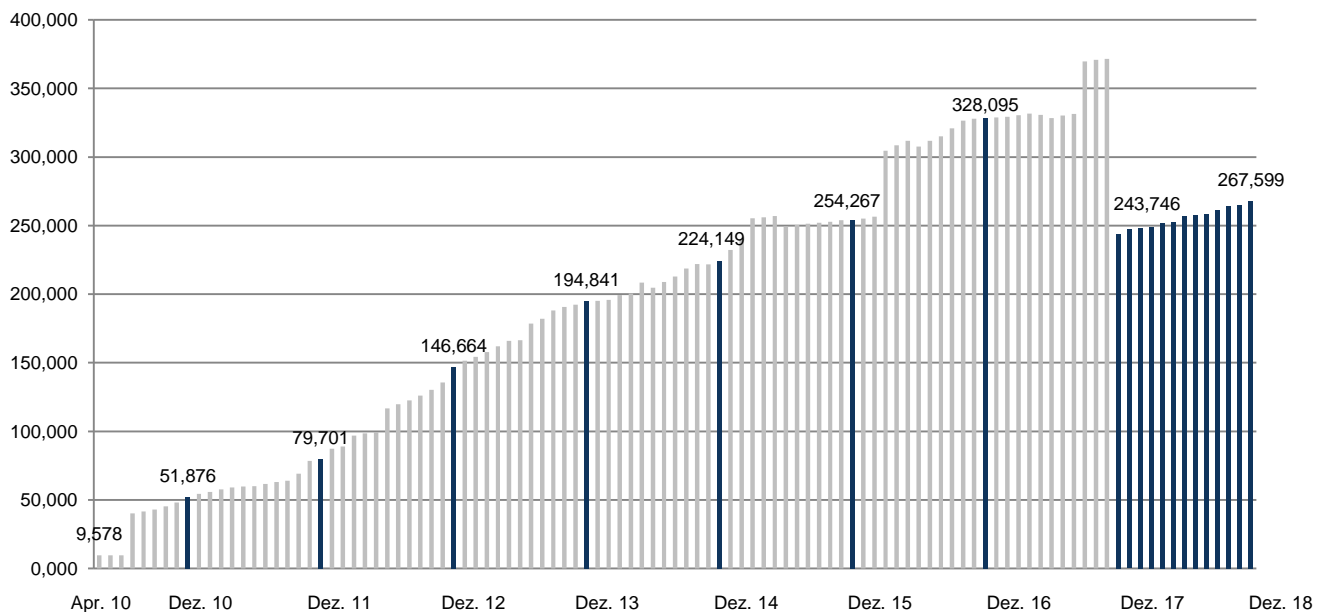
### Vermögensaufstellung per 31. Dezember 2018

		Anteil am Fondsvermögen
<b>Immobilien</b> (davon im Zustand der Bebauung: 58.420.000 EUR)	284.250.000,00 EUR	106,22 %
<b>Beteiligungen</b>	0,00 EUR	0,00 %
<b>Liquiditätsanlagen</b>	36.990.207,22 EUR	13,82 %
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	18.248.270,57 EUR	6,82 %
<b>Summe des Vermögens</b>	<b>339.488.477,79 EUR</b>	<b>126,86 %</b>
<b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>	71.889.972,03 EUR	26,86 %
<b>Fondsvermögen (NAV)</b>	<b>267.598.505,76 EUR</b>	<b>100,00 %</b>

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Dezember 2018

		Kapitalbeteiligungs- quote in %	Anteil in % am Gesamtvermögen	Immobilien- quote in %
<b>Rücknahmepreis</b>	97,29 EUR	0,00 %	0,00 %	83,34 %
<b>Ausgabepreis</b> (inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag)	102,15 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.





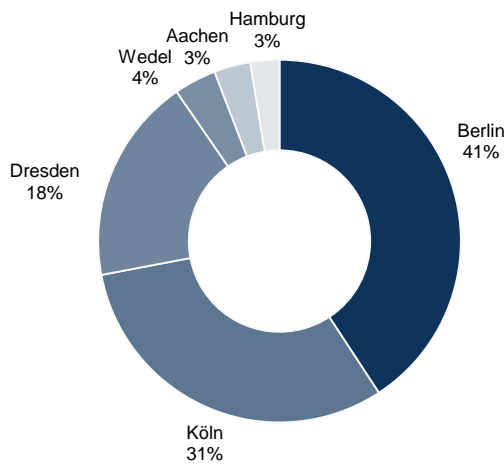
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2018

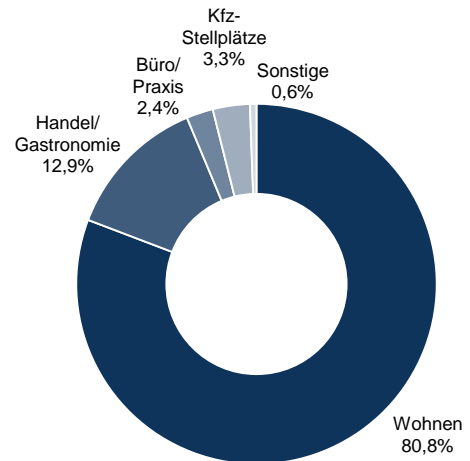
### Regionale Verteilung des Portfolios<sup>5)</sup>

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



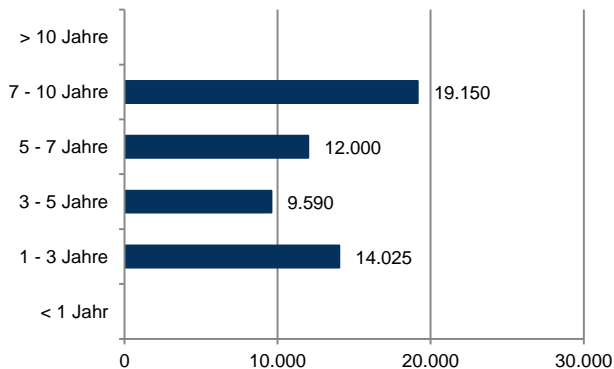
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>5)</sup>

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



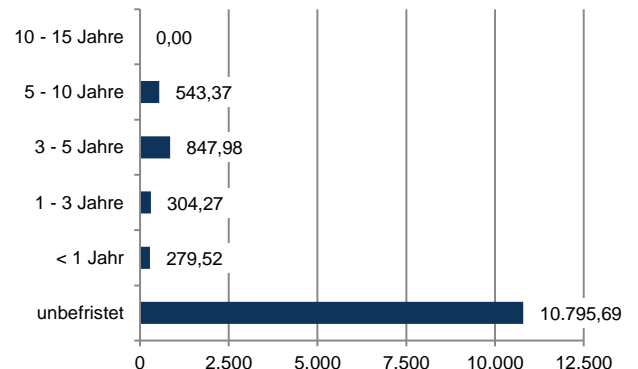
### Ende Laufzeit Kredite<sup>5)</sup> (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 54.765.000 EUR)

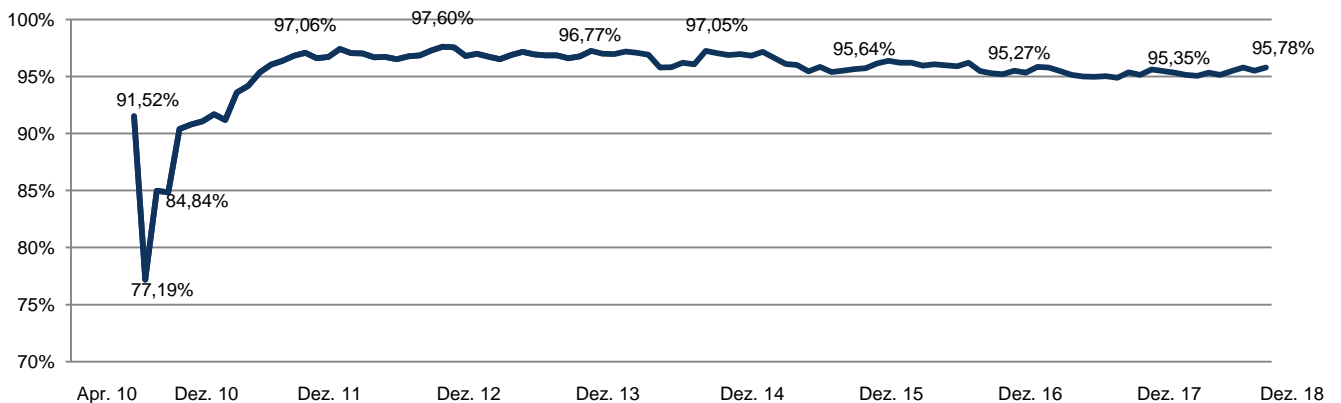


### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>5)</sup> (in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



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



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. Dezember 2018

### Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote <sup>7)</sup>
Aachen	Hansemannplatz 1	49	8	1961	9.110.000 EUR	72,43 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	10.870.000 EUR	99,83 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	10	1972	18.470.000 EUR	99,70 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	29	1973	65.050.000 EUR	99,32 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	14.125.000 EUR	98,14 %
Berlin	Frankfurter Allee 63-65	21	16	1903	9.520.000 EUR	96,94 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	21.880.000 EUR	99,06 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	9.755.000 EUR	94,49 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	19.970.000 EUR	99,13 %
Hamburg	Mendelssohnstr. 1-9	40	0	1903	7.250.000 EUR	94,37 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	21.010.000 EUR	99,41 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	8.240.000 EUR	99,38 %
Köln <sup>6)</sup>	Venloer Straße 601-603	407	31	1972	58.420.000 EUR	./.
Wedel	Am Rain u.a.	100	0	1954	10.580.000 EUR	57,73 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>2.013</b>	<b>109</b>		<b>284.250.000 EUR</b>	<b>95,78 %</b>

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



## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2018

### 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. Dezember 2018

### Fondsdaten

<b>Fondsstruktur</b>	Offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB
<b>Wertpapierkennnummer</b>	A1CUAY
<b>ISIN</b>	DE000A1CUAY0
<b>Fondsauflage</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 <sup>8)</sup></b>	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,10% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
<b>Gesamtkostenquote <sup>9)</sup></b>	7,20%
<b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr <sup>8)</sup></b> (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 <sup>8)</sup></b> (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-/ Projektentwicklungsgebühr <sup>8)</sup></b>	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
<b>Verwahrstellenvergütung <sup>8)</sup></b>	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 Telefon 089/2388831-0, <a href="http://www.wertgrund.de">www.wertgrund.de</a> , <a href="http://www.wohnselect.de">www.wohnselect.de</a>



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 5,79%, 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](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.

