

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2014

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anleger,

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Monatsbericht übergeben zu können. Nachfolgend finden Sie die Neuigkeiten sowie die wesentlichen Kennzahlen des Fonds zum 31. Dezember 2014.

Portfolio / Nachbewertung

- Am 11. Dezember 2014 ist der Anteilpreis des WERTGRUND WohnSelect D um 33 Cent gestiegen. Diese Steigerung hängt hauptsächlich mit der regulären Nachbewertung des Wohnensembles in Berlin am Nollendorfplatz zusammen. Die Verkehrswertsteigerung wurde von den zwei unabhängigen, externen Bewertern mit dem zu erwartenden Mietsteigerungspotential begründet.
- Im Dezember 2014 wurden erneut zwei Wohnungen mit einer Fläche von 120,00 qm aus dem Dachgeschossausbau der Liegenschaft in Ingolstadt in den Fonds übernommen. Beide Einheiten konnten bereits zum 1. Januar 2015 zu einem monatlichen Mietpreis in Höhe von 11,94 €/qm bzw. 12,03 €/qm vermietet werden.
- Seit Ankauf des Portfolios haben sich die Mieteinnahmen um insgesamt rd. 16% erhöht.

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

Eckdaten per 31. Dezember 2014

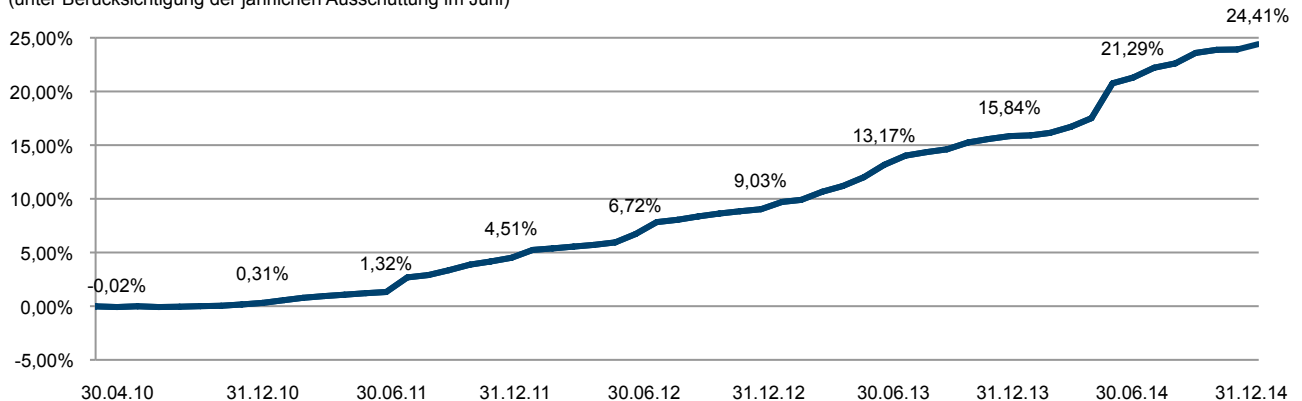
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	113,98 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	224.149 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	288.161 TEUR
umlaufende Anteile:	1.966.556 Stück
Brutto-Liquidität:	37.308 TEUR / 16,64 %
Netto-Liquidität:	23.096 TEUR / 10,30 %
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾:	26,99 %
Immobilienvermögen:	237.205 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	27 / 11
Vermietungsquote ²⁾:	97,05 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Dezember 2014 ³⁾

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	24,41 %
1 Jahr	(31.12.2013 - 31.12.2014)	7,40 %
3 Jahre	(31.12.2011 - 31.12.2014)	19,04 %
5 Jahre	(ab 30.04.2015)	0,00 %
Monat Dezember 2014	(30.11.2014 - 31.12.2014)	0,41 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2014 - 31.12.2014)	7,12 %
im Kalenderjahr	(31.12.2013 - 31.12.2014)	7,40 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Dezember 2014 ³⁾

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttung im Juni)



1) Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

2) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

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 WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2014

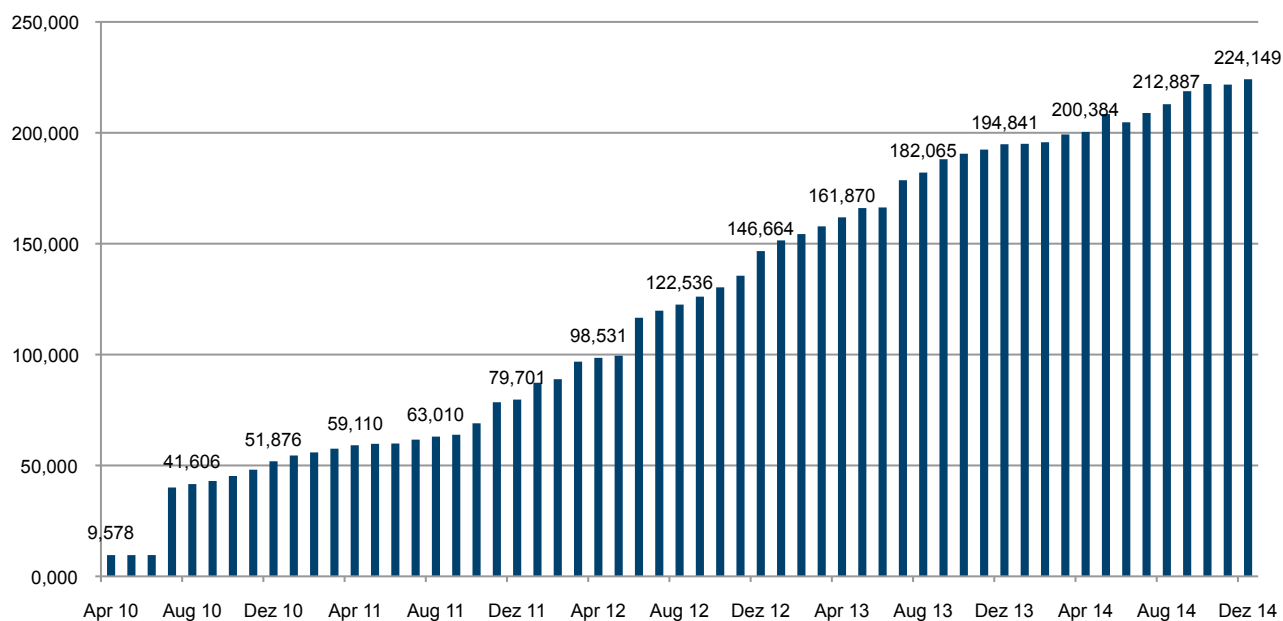
Vermögensaufstellung per 31. Dezember 2014

			Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	237.205.000,00	EUR	105,82 %
Beteiligungen	0,00	EUR	0,00 %
Liquiditätsanlagen	37.307.886,97	EUR	16,64 %
sonstige Vermögensgegenstände	22.680.527,47	EUR	10,12 %
Summe des Vermögens	297.193.414,44	EUR	132,59 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	73.044.054,75	EUR	32,59 %
Fondsvermögen (NAV)	224.149.359,69	EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Dezember 2014

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
Ausgabepreis (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	119,68 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis	113,98 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. EUR)





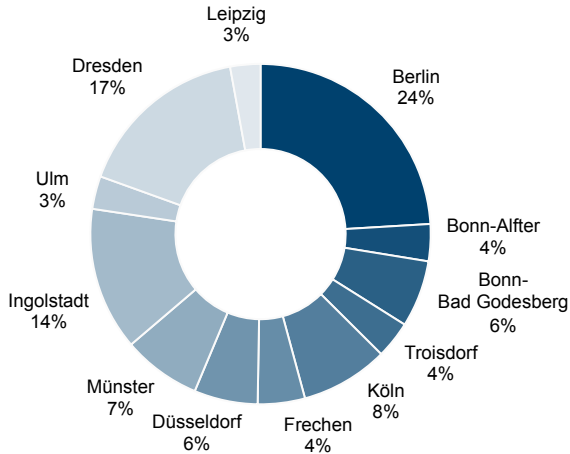
WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2014

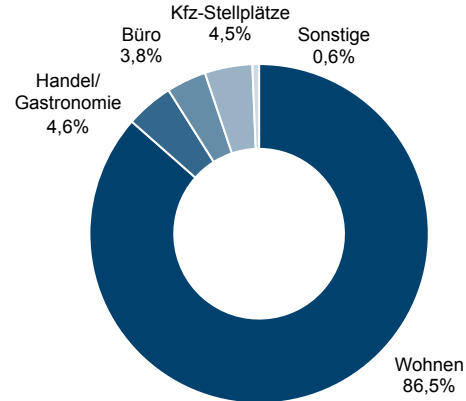
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

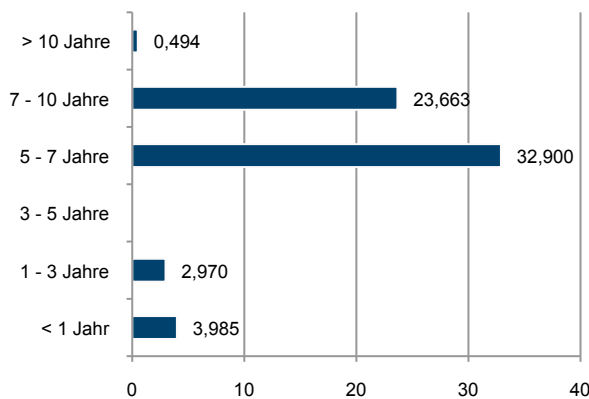
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

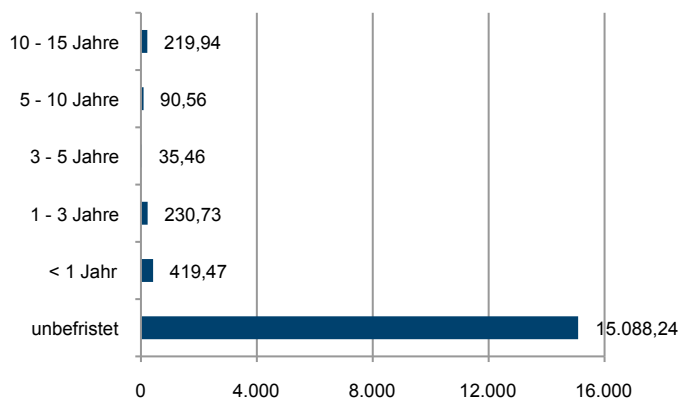
(Kreditvolumen gesamt 64.011.674 EUR)



Restlaufzeiten der Mietverträge

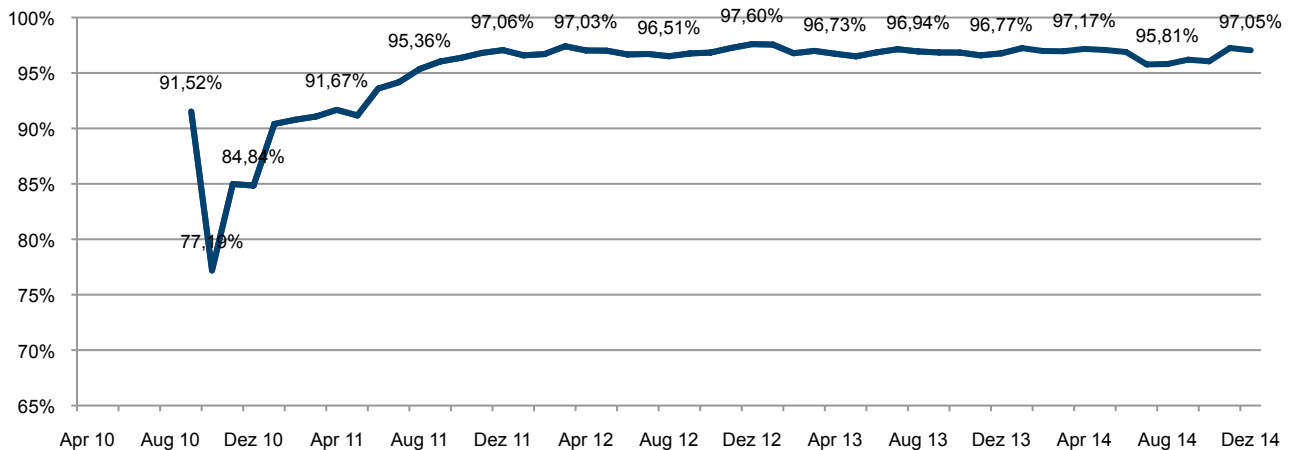
(in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



Entwicklung Vermietungsquote

(bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete)



Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der 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 2014

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote ⁴⁾
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	6.930.000 EUR	97,47 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	10.100.000 EUR	95,47 %
Berlin	Nollendorfplatz	318	28	1973	40.020.000 EUR	98,26 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	8.340.000 EUR	98,37 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	15.080.000 EUR	90,73 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	17.490.000 EUR	98,24 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	7.060.000 EUR	98,45 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	14.890.000 EUR	99,18 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1971	8.240.000 EUR	95,83 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	1967	6.100.000 EUR	98,82 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1954	3.790.000 EUR	95,25 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.535.000 EUR	92,08 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1970	3.305.000 EUR	89,93 %
Ingolstadt	Ungerneder-/Ettinger/Leharstraße u.a.	307	1	1958	19.840.000 EUR	98,12 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	7.595.000 EUR	99,00 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	1.990.000 EUR	99,18 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.120.000 EUR	99,53 %
Ingolstadt	Ungernederstraße 2-8	37	0	1958	1.760.000 EUR	93,88 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	13.690.000 EUR	97,51 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	6.080.000 EUR	99,64 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	4.170.000 EUR	98,45 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.160.000 EUR	100,00 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	1900	1.470.000 EUR	100,00 %
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	132	0	1964	9.050.000 EUR	99,74 %
Münster	Königsberger Str. 4,7,8	107	3	1964	8.605.000 EUR	94,17 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	8.380.000 EUR	96,66 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1997	7.415.000 EUR	93,80 %
Gesamt-Portfolio		2.737	114		237.205.000 EUR	97,05 %

4) 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. Dezember 2014

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% (derzeit 5%) vom Anteilwert
Jährliche Verwaltungsgebühr ⁵⁾	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,1% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
Gesamtkostenquote ⁶⁾	1,66 %
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ⁵⁾	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.
Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr ⁵⁾	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
Verwahrstellenvergütung ⁵⁾	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro zzgl. USt.
Ansprechpartner	WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximilianstraße 21a, 82319 Starnberg Telefon 08151/9989444, www.wertgrund.de , www.wohnselect.de

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

6) Die Gesamtkostenquote zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die 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, TMW 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.

