



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. April 2015

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anleger,

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Monatsbericht übermitteln zu können. Nachfolgend finden Sie in Kurzform alle Neuigkeiten sowie wesentlichen Kennzahlen des Fonds per 30. April 2015.

Aktuelles

- Der zum 25. März 2015, nach cut off 12:00 Uhr ausgerufenen **CashSTOP** für den WERTGRUND WohnSelect D ist weiterhin b.a.w. gültig.

Akquisition

- Im Berichtsmonat konnte für den WERTGRUND WohnSelect D ein Gebäudeensemble am Hansemannplatz 1 in Aachen erworben werden. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage unweit des Aachener Doms und besteht aus 47 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 4.840 qm. Der Leerstand bei Ankauf beträgt ca. 9,2%, die Bestandsmiete liegt bei Ø 5,93 EUR/qm. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich am 1. Juli 2015 stattfinden. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 6,5 Mio. EUR.
- Der Standort Aachen erreicht in unserem aktuellen internen „Hidden Champions“ Ranking Platz 50 aller untersuchten deutschen Städte und hatte sich damit bereits im Vorfeld als neuer Investitionsstandort für den WERTGRUND WohnSelect D qualifiziert.

Portfolio / Nachbewertung

- Im Berichtsmonat wurden zehn Liegenschaften regulär nachbewertet. Bei den Bewertungen der Liegenschaften in Düsseldorf und Leipzig wurden im Rahmen von neuen Grundstücksmarktberichten die Liegenschaftszinsen und Bodenrichtwerte durch die Bewerter angepasst, was einen positiven Effekt auf die jeweiligen Verkehrswerte bedeutete. Weitere Wertsteigerungen resultieren u.a. aus der Anhebung der nachhaltigen Mieteinnahmen. Der Anteilpreis ist dadurch am Bewertungsstichtag um 0,17 EUR gestiegen.

Finanzierungen

- Aufgrund Rückführung der Förderdarlehen für die Objekte in Ingolstadt in Höhe von rd. 2,84 Mio. EUR reduzierte sich die Kreditquote auf 24,21%.

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

Eckdaten per 30. April 2015

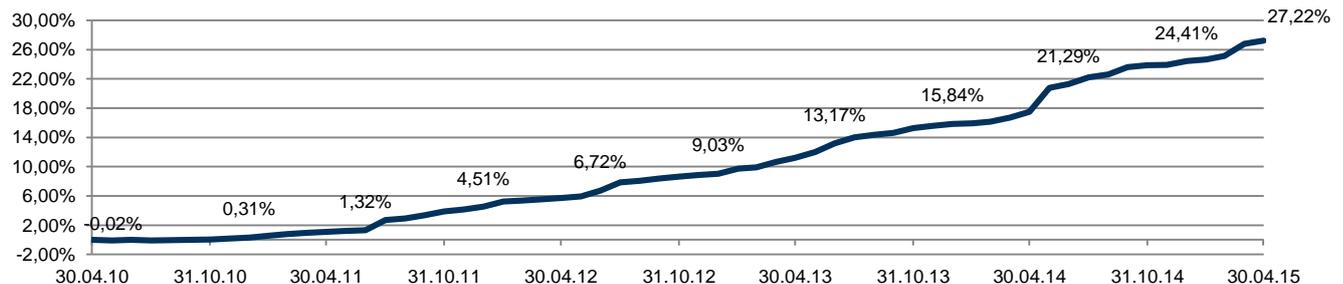
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	116,55 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	256.133 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	310.555 TEUR
umlaufende Anteile:	2.197.623 Stück
Brutto-Liquidität:	72.862 TEUR 28,45 %
Netto-Liquidität:	41.815 TEUR 16,33 %
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾ :	24,21 %
Immobilienvermögen:	224.780 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	25 / 10
Vermietungsquote ²⁾ :	97,15 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 30. April 2015 ³⁾

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	27,22 %
1 Jahr	(30.04.2014 – 30.04.2015)	8,26 %
3 Jahre	(30.04.2012 – 30.04.2015)	20,34 %
5 Jahre	(30.04.2010 – 30.04.2015)	27,24 %
Monat April 2015	(31.03.2015 – 30.04.2015)	0,34 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2015 – 30.04.2015)	1,68 %
im Kalenderjahr	(31.12.2014 – 30.04.2015)	2,25 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 30. April 2015 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

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. April 2015

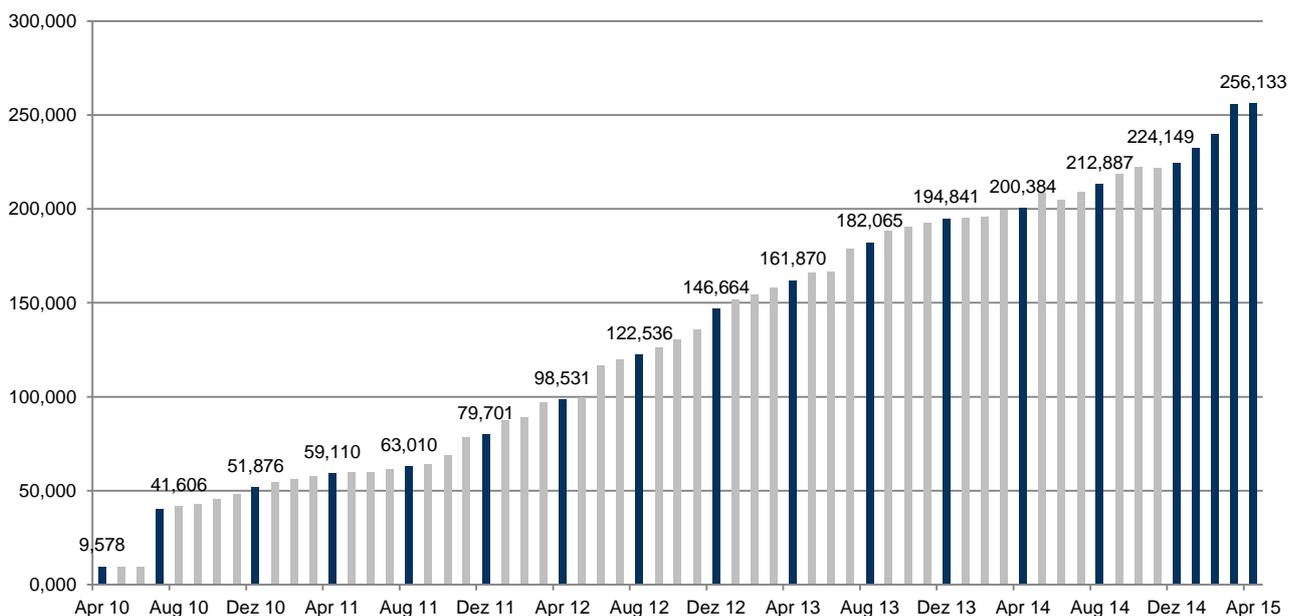
Vermögensaufstellung per 30. April 2015

		Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	224.780.000,00 EUR	87,76 %
Beteiligungen	0,00 EUR	0,00 %
Liquiditätsanlagen	72.862.369,47 EUR	28,45 %
sonstige Vermögensgegenstände	23.819.795,90 EUR	9,30 %
Summe des Vermögens	321.462.165,37 EUR	125,51 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	65.329.408,89 EUR	25,51 %
Fondsvermögen (NAV)	256.132.756,48 EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 30. April 2015

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
Ausgabepreis (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	122,38 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis	116,55 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. EUR)



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.



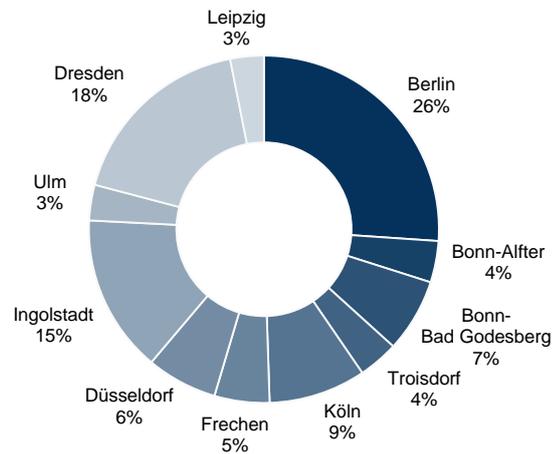
WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. April 2015

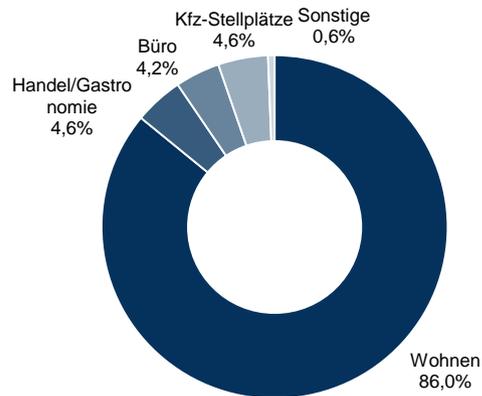
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

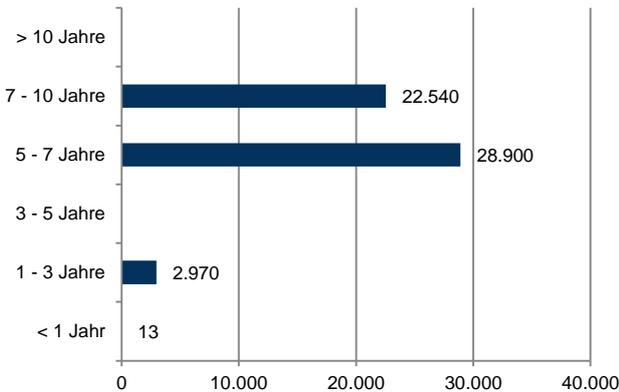
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

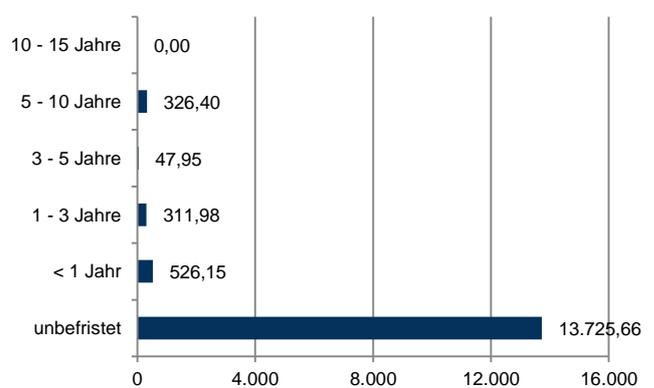
(Kreditvolumen gesamt 54.422.700 EUR)



Restlaufzeiten der Mietverträge

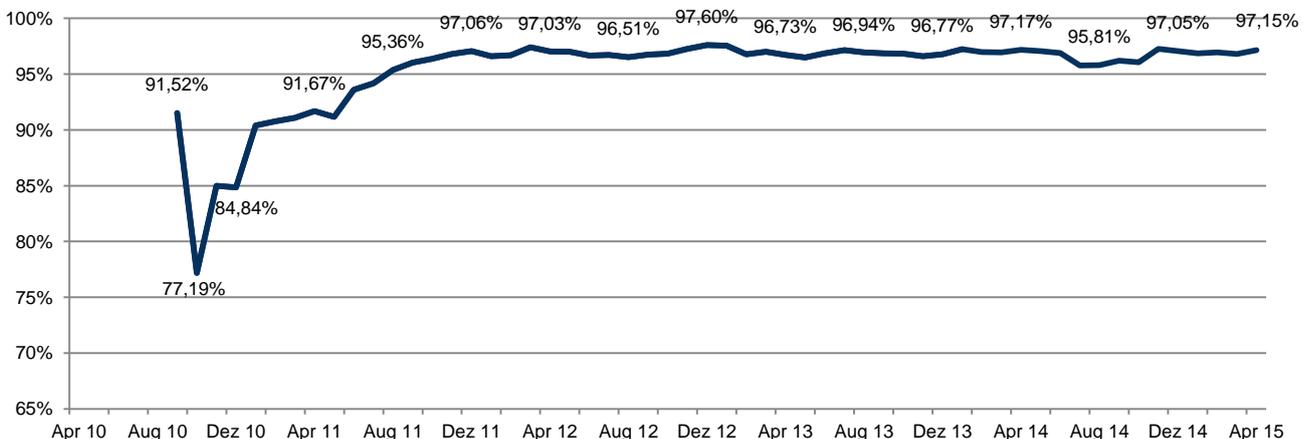
(in TEUR p.a.)

(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 30. April 2015

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote ⁴⁾
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	6.965.000 EUR	96,57 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	10.100.000 EUR	93,15 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	29	1973	41.560.000 EUR	98,51 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	8.675.000 EUR	99,41 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	15.360.000 EUR	91,44 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	17.695.000 EUR	98,39 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	7.170.000 EUR	97,70 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	15.090.000 EUR	97,95 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1971	8.395.000 EUR	94,52 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	1967	6.330.000 EUR	94,95 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1954	4.120.000 EUR	98,32 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.530.000 EUR	92,18 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1970	3.785.000 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Ungerner-/Ettinger/Leharstraße u.a.	307	1	1958	19.825.000 EUR	98,28 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	7.685.000 EUR	98,78 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	2.110.000 EUR	95,31 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.120.000 EUR	99,53 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	41	0	1958	2.290.000 EUR	96,25 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	13.955.000 EUR	98,39 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	6.235.000 EUR	99,66 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	4.265.000 EUR	97,39 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.180.000 EUR	95,47 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	1900	1.520.000 EUR	100,00 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	8.375.000 EUR	97,76 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1997	7.445.000 EUR	95,23 %
Gesamt-Portfolio		2.501	112		224.780.000 EUR	97,15 %

Immobilienverkäufe

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert	Verkaufs- preis
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	239	3	1964	17.655.000 EUR	22.100.000 EUR

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 30. April 2015

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⁾	2,56 %
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 Umbauaufwendungen
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 Kemmer, 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, 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.

