



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Oktober 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 die wesentlichen Kennzahlen des Fonds per 31. Oktober 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.

#### Portfolio

- Am 01. Oktober 2015 ist das Objekt Berlin, Schloßstraße 33a und 33b mit insgesamt 98 Wohnungen in das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D übergegangen.
- Darüber hinaus wurden die letzten vier Wohnungen (rd. 206 qm) von insgesamt 16 neu geschaffenen Dachgeschoßwohnungen in Ingolstadt fertiggestellt und übernommen. Zwei der vier Einheiten konnten bereits zu einem durchschnittlichen Mietpreis in Höhe von 12,06 EUR/qm vermietet werden.
- Der Wohnungsbestand des WERTGRUND WohnSelect D hat sich damit auf insgesamt 2.659 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 170.429 qm erhöht.

#### Anteilpreis / Werterhöhung

- Im Zuge der regulären Nachbewertungen von zehn Objekten ergab sich im Oktober 2015 eine Anteilpreiserhöhung in Höhe von 0,14 EUR.
- Die Verkehrswerterhöhungen hängen maßgeblich mit Mietsteigerungen in den Objekten zusammen, insbesondere in der Liegenschaft „Uhlandstraße“ in Berlin, in der die Vermietung einer größeren Gewerbefläche entsprechendes Mietsteigerungspotenzial birgt.

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

### Eckdaten per 31. Oktober 2015

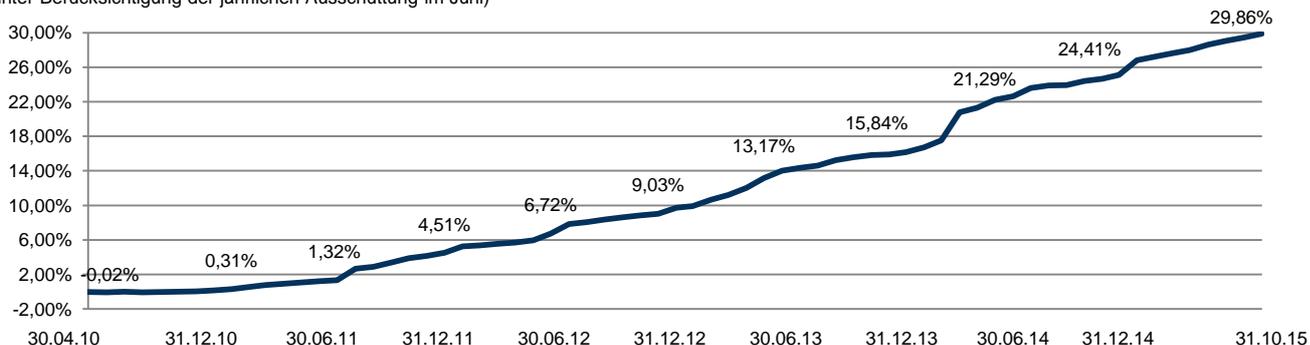
<b>Anteilpreis / Rücknahmepreis:</b>	115,11 EUR
<b>Netto-Fondsvolumen (NAV):</b>	252.792 TEUR
<b>Brutto-Fondsvermögen</b> (nach BVI-Definition):	307.202 TEUR
<b>umlaufende Anteile:</b>	2.196.067 Stück
<b>Brutto-Liquidität:</b>	45.336 TEUR 17,93 %
<b>Netto-Liquidität:</b>	25.828 TEUR 10,22 %
<b>Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup>:</b>	21,88 %
<b>Immobilienvermögen:</b>	248.622 TEUR
<b>Anzahl Objekte / Standorte:</b>	27 / 11
<b>Vermietungsquote <sup>2)</sup>:</b>	95,39 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Oktober 2015 <sup>3)</sup>

<b>seit Fondsauflegung</b>	am 20.04.2010	29,86 %
<b>1 Jahr</b>	(31.10.2014 – 31.10.2015)	4,83 %
<b>3 Jahre</b>	(31.10.2012 – 31.10.2015)	19,55 %
<b>5 Jahre</b>	(31.10.2010 – 31.10.2015)	29,81 %
<b>Monat Oktober 2015</b>	(30.09.2015 – 31.10.2015)	0,34 %
<b>laufendes Geschäftsjahr</b>	(28.02.2015 – 31.10.2015)	3,80 %
<b>im Kalenderjahr</b>	(31.12.2014 – 31.10.2015)	4,38 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Oktober 2015 <sup>3)</sup>

(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 31. Oktober 2015

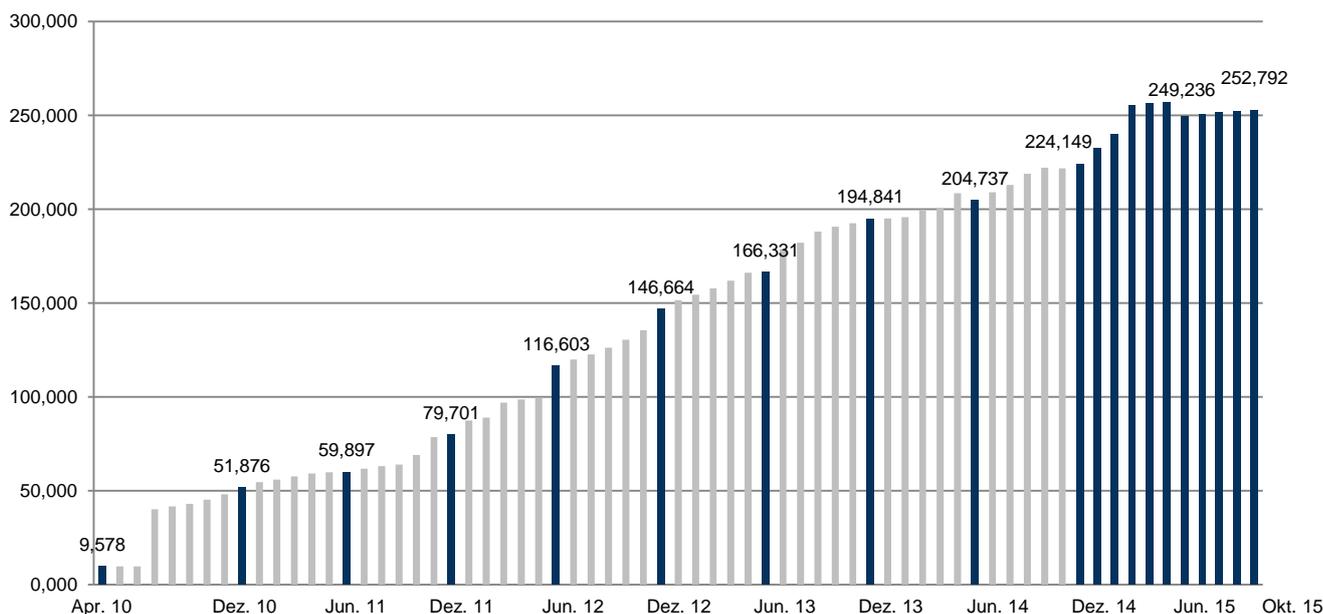
### Vermögensaufstellung per 31. Oktober 2015

		Anteil am Fondsvermögen
<b>Immobilien</b>	248.622.176,73 EUR	98,35 %
<b>Beteiligungen</b>	0,00 EUR	0,00 %
<b>Liquiditätsanlagen</b>	45.336.264,51 EUR	17,93 %
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	26.178.006,72 EUR	10,36 %
<b>Summe des Vermögens</b>	<b>320.136.447,96 EUR</b>	<b>126,64 %</b>
<b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>	67.344.390,82 EUR	26,64 %
<b>Fondsvermögen (NAV)</b>	<b>252.792.057,14 EUR</b>	<b>100,00 %</b>

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Oktober 2015

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
<b>Ausgabepreis</b> (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	120,87 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis</b>	115,11 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.



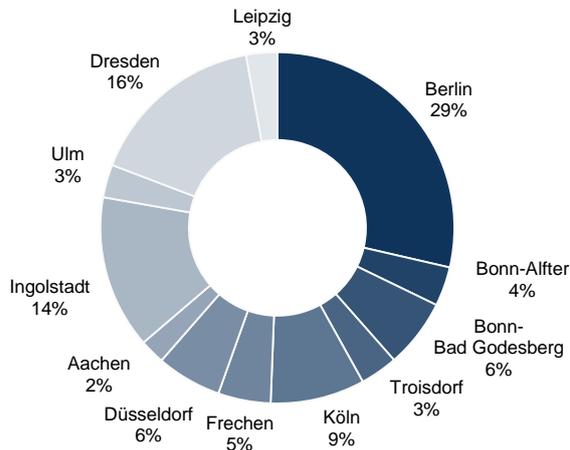
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Oktober 2015

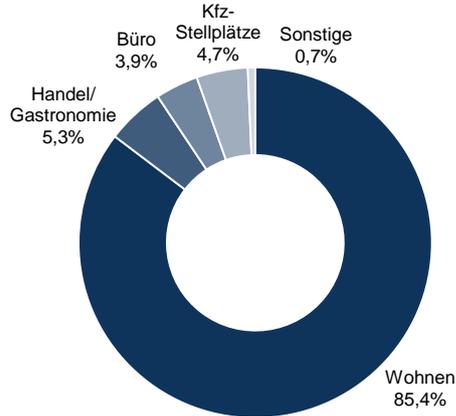
### Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

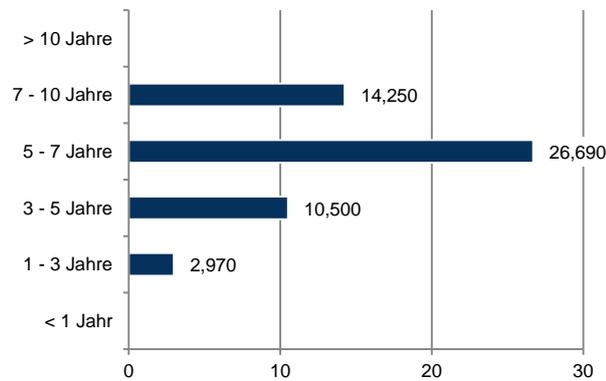
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



### Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

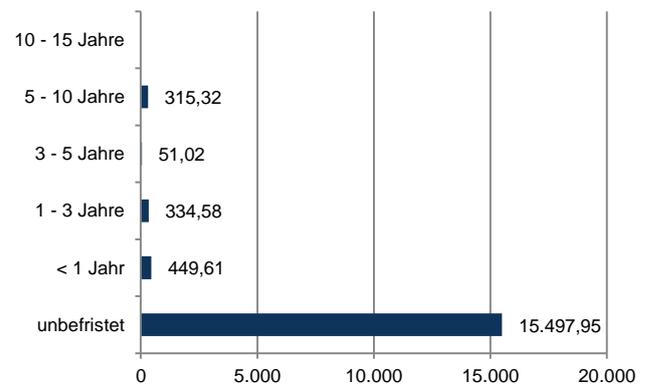
(Kreditvolumen gesamt 54.410.000 EUR)



### Restlaufzeiten der Mietverträge

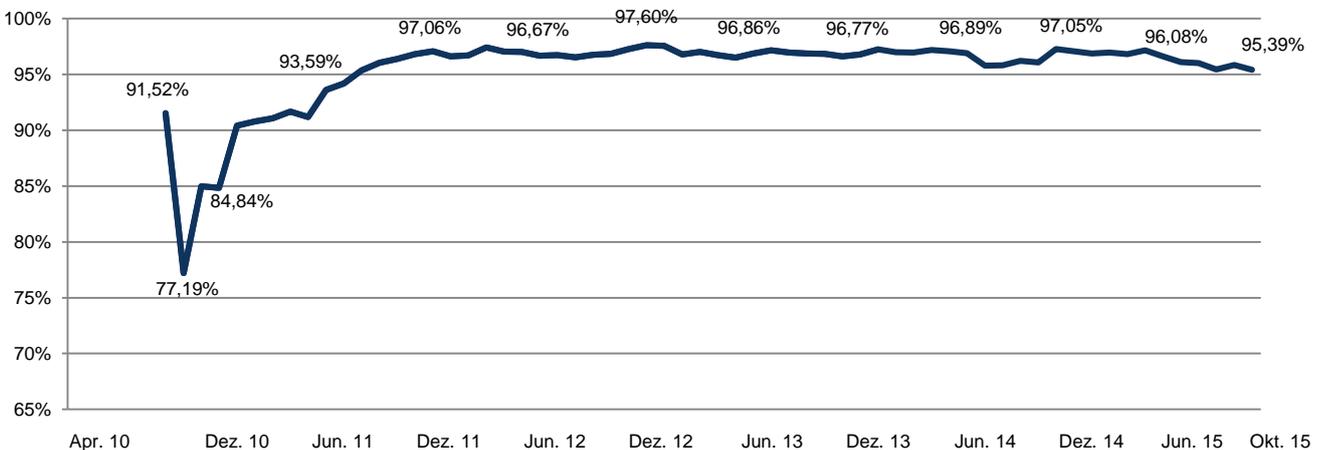
(in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomietträgen)



### 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. Oktober 2015

### Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote <sup>4)</sup>
Aachen	Hansemannplatz 1	48	8	1961	5.717.177 EUR	84,58 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	7.155.000 EUR	96,68 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	10.355.000 EUR	85,10 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	29	1973	43.310.000 EUR	97,93 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	10.340.000 EUR	94,28 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	8.990.000 EUR	97,79 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	15.690.000 EUR	91,52 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	17.870.000 EUR	96,44 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	7.385.000 EUR	91,15 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	15.355.000 EUR	97,82 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1971	8.465.000 EUR	93,81 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	1967	6.355.000 EUR	91,64 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1954	4.350.000 EUR	97,94 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.640.000 EUR	96,09 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1970	3.945.000 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Ungerner-/Ettinger/Leharstraße u.a.	319	1	1958	20.515.000 EUR	95,80 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	8.565.000 EUR	96,67 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	2.110.000 EUR	92,87 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.125.000 EUR	99,53 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	41	0	1958	2.795.000 EUR	99,02 %
Köln	Düstemichstraße u.a.	122	0	1959	14.900.000 EUR	98,30 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	6.550.000 EUR	96,28 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	4.315.000 EUR	99,89 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.195.000 EUR	95,47 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	1900	1.555.000 EUR	100,00 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	8.545.000 EUR	98,81 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1997	7.530.000 EUR	91,83 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>2.659</b>	<b>120</b>		<b>248.622.177 EUR</b>	<b>95,39%</b>

### 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 31. Oktober 2015

### 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% (derzeit 5%) vom Anteilwert
<b>Jährliche Verwaltungsgebühr</b> <sup>5)</sup>	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,1% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
<b>Gesamtkostenquote</b> <sup>6)</sup>	2,56 %
<b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr</b> <sup>5)</sup>	25 % p. a. des 5 % übersteigenden Betrages der Anteilwertentwicklung nach BVI-Methode eines Geschäftsjahres. Unterschreitungen werden vorgetragen und mit Überschreitungen verrechnet.
<b>Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr</b> <sup>5)</sup>	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
<b>Verwahrstellenvergütung</b> <sup>5)</sup>	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro zzgl. Ust.
<b>Ansprechpartner</b>	WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximilianstraße 21a, 82319 Starnberg Telefon 08151/9989444, <a href="http://www.wertgrund.de">www.wertgrund.de</a> , <a href="http://www.wohnselect.de">www.wohnselect.de</a>

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](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.

