



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. April 2016

### 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 30. April 2016.

#### CashSTOP

- Nach erfolgreichem CashCALL gilt für den WERTGRUND WohnSelect D seit dem 24. März 2016, nach cut off 12:00 Uhr, erneut ein **CashSTOP** bis auf weiteres. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de).

#### Portfolio / Ankauf

- Mit Wirkung zum 01. April 2016 wurde das Objekt in der Venloer Straße 601-603 in Köln in den WERTGRUND WohnSelect D übernommen. Das bis zu 25-geschossige Wohnhochhaus umfasst 407 Wohneinheiten, 31 Gewerbeeinheiten und 461 Stellplätze auf einer Gesamtfläche von rund 30.600 qm.
- Da das Objekt mit Eigenkapital erworben wurde, reduzierte sich die Fremdfinanzierungsquote vom Vormonat in Höhe von 21,21% auf 18,44%.
- Aktuell befinden sich damit 3.092 Wohn- und 147 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 214.864 qm und einem Immobilienvermögen von rd. 295,12 Mio. EUR im Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D.

#### Anteilpreis / Werterhöhungen

- Der Anteilpreisanstieg am 11. April 2016 in Höhe von 0,38 EUR hängt mit der regulären Nachbewertung von elf Fondsimmobilen zusammen. Von den Bewertern wurden bei diversen Liegenschaften aufgrund von aktuellen Grundstücksmarktberichten die Bodenrichtwerte angepasst, was zu einer Erhöhung der Verkehrswerte führt. Darüber hinaus wirkt sich die Reduzierung der Liegenschaftszinsen bei einigen Objekten zusätzlich wertsteigernd aus, welche durch die positive Marktentwicklung begründet wird.

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

### Eckdaten per 30. April 2016

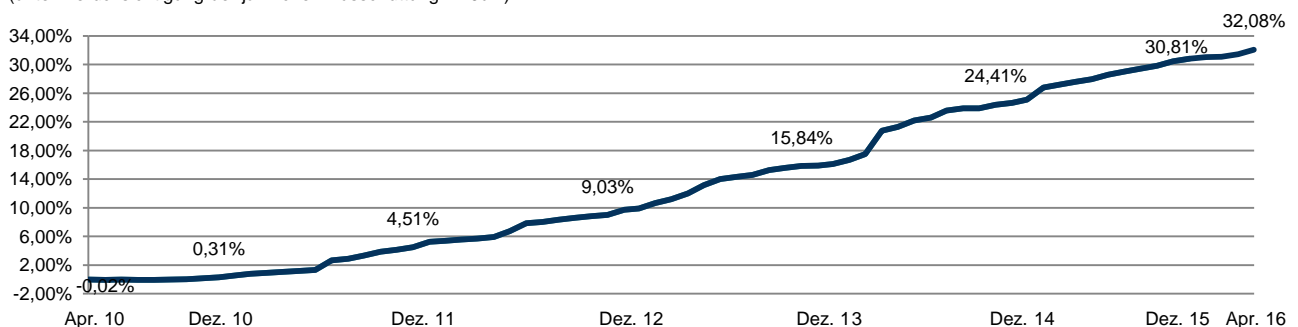
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	117,08 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	308.596 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	363.006 TEUR
umlaufende Anteile:	2.635.864 Stück
Brutto-Liquidität:	52.269 TEUR 16,94 %
Netto-Liquidität:	28.008 TEUR 9,08 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup> :	18,44 %
Immobilienvermögen:	295.115 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	28 / 11
Vermietungsquote <sup>2)</sup> :	96,21 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 30. April 2016 <sup>3)</sup>

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	32,08 %
1 Jahr	(30.04.2015 – 30.04.2016)	3,83 %
3 Jahre	(30.04.2013 – 30.04.2016)	18,79 %
5 Jahre	(30.04.2011 – 30.04.2016)	30,69 %
Monat April 2016	(31.03.2016 – 30.04.2016)	0,46 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2016 – 30.04.2016)	0,74 %
im Kalenderjahr	(31.12.2015 – 30.04.2016)	0,97 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 30. April 2016 <sup>3)</sup>

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttung im Juni)



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 30. April 2016

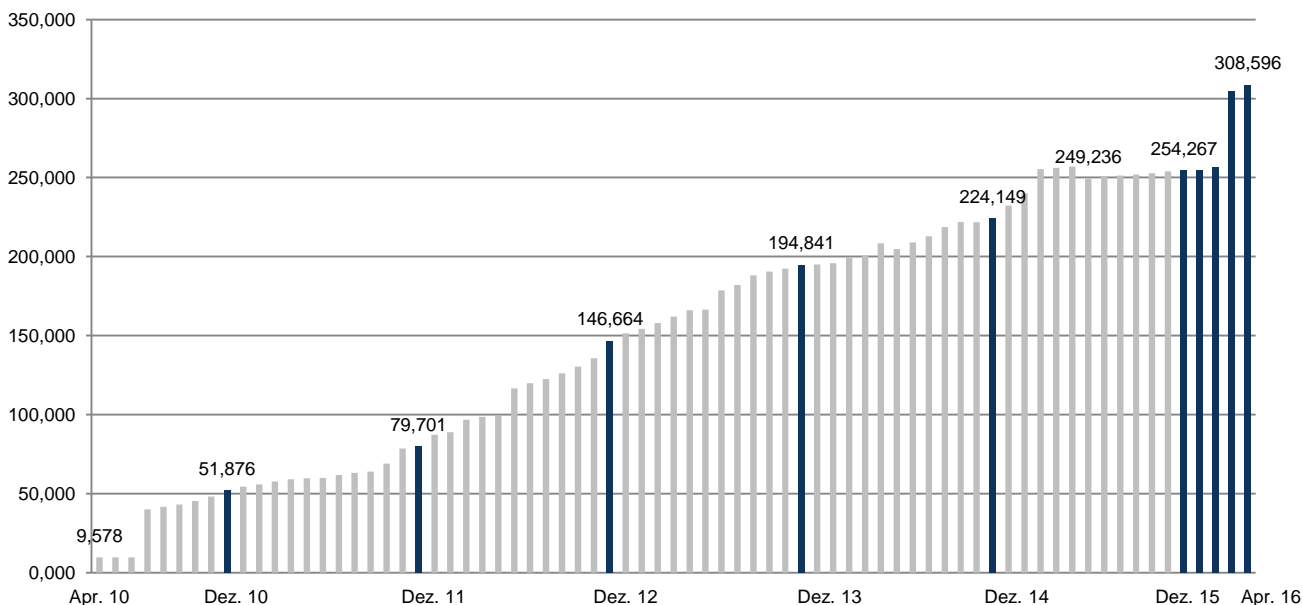
### Vermögensaufstellung per 30. April 2016

		Anteil am Fondsvermögen
<b>Immobilien</b> (davon im Zustand der Bebauung: 36.945.000 EUR)	295.115.000,00 EUR	95,63 %
<b>Beteiligungen</b>	0,00 EUR	0,00 %
<b>Liquiditätsanlagen</b>	52.268.763,26 EUR	16,94 %
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	26.100.837,44 EUR	8,46 %
<b>Summe des Vermögens</b>	<b>373.484.600,70 EUR</b>	<b>121,03 %</b>
<b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>	64.888.620,39 EUR	21,03 %
<b>Fondsvermögen (NAV)</b>	<b>308.595.980,31 EUR</b>	<b>100,00 %</b>

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 30. April 2016

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
<b>Ausgabepreis</b> (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	122,93 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis</b>	117,08 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.



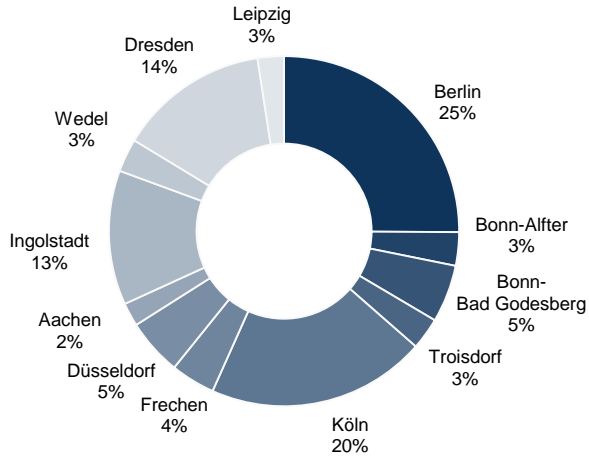
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. April 2016

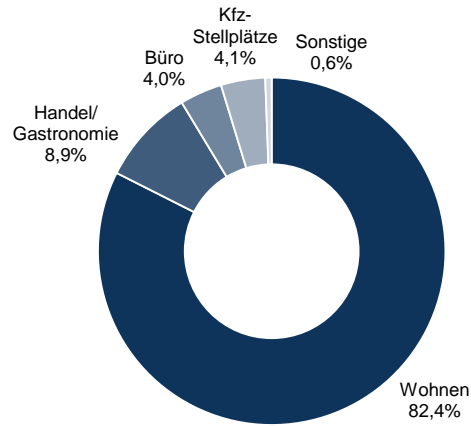
### Regionale Verteilung des Portfolios<sup>4)</sup>

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



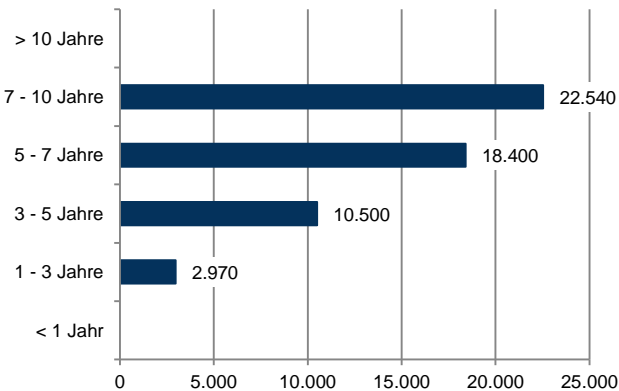
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>4)</sup>

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



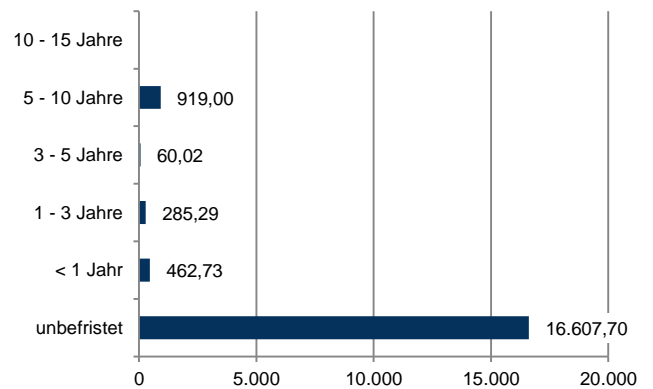
### Ende Laufzeit Kredite<sup>4)</sup> (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 54.410.000 EUR)

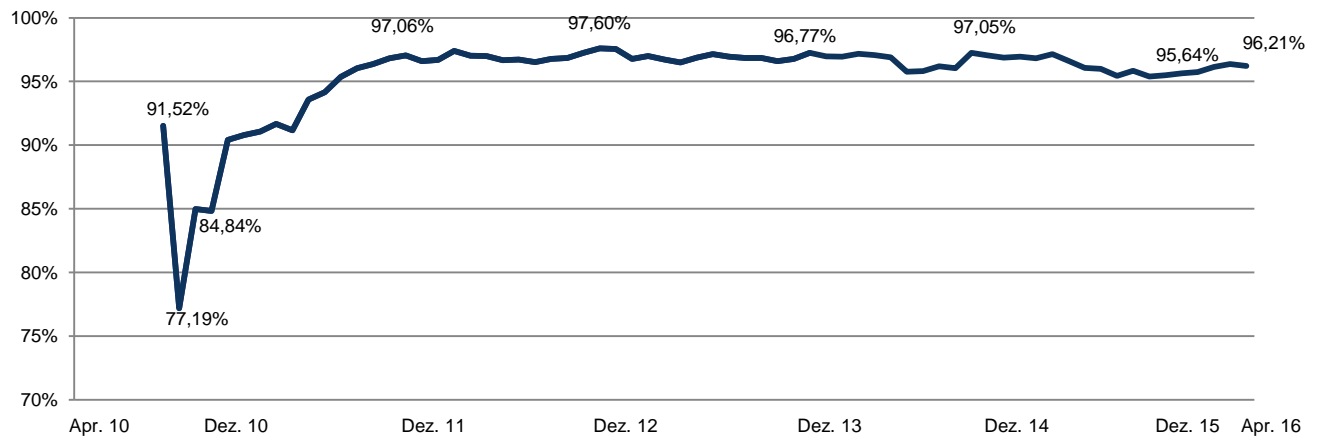


### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>4)</sup> (in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomietträgen)



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



4) 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 30. April 2016

### Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote <sup>6)</sup>
Aachen	Hansemannplatz 1	48	8	1961	6.415.000 EUR	87,18 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	9.125.000 EUR	99,41 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	7.275.000 EUR	99,94 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	10.715.000 EUR	83,34 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	29	1973	45.470.000 EUR	99,51 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	10.575.000 EUR	97,39 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	15.695.000 EUR	93,42 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	17.805.000 EUR	95,33 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	7.540.000 EUR	96,39 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	15.655.000 EUR	99,09 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1971	8.785.000 EUR	95,30 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	1967	6.605.000 EUR	92,07 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1954	4.455.000 EUR	97,35 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.700.000 EUR	96,27 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1970	3.950.000 EUR	97,74 %
Ingolstadt	Ungerner-/Ettinger/Leharstraße u.a.	319	1	1958	21.660.000 EUR	96,98 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	8.605.000 EUR	93,84 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	2.120.000 EUR	98,79 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.125.000 EUR	99,53 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	41	0	1958	3.140.000 EUR	99,57 %
Köln	Düstemichstraße u.a.	122	0	1959	16.175.000 EUR	98,24 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	6.625.000 EUR	96,37 %
Köln <sup>5)</sup>	Venloer Straße 601-603	407	31	1972	36.945.000 EUR	
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	4.390.000 EUR	98,77 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.205.000 EUR	100,00 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	1900	1.575.000 EUR	100,00 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	8.710.000 EUR	98,78 %
Wedel	Am Rain u.a.	100	0	1954	9.075.000 EUR	87,41 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>3.092</b>	<b>147</b>		<b>295.115.000 EUR</b>	<b>96,21 %</b>

### Immobilienverkäufe

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Verkaufs- datum	Verkehrswert	Verkaufs- preis
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	239	3	01.03.2015	17.655.000 EUR	22.100.000 EUR
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	01.01.2016	7.565.000 EUR	8.050.000 EUR

5) Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erfolgt zunächst kein Ausweis der Vermietungsquote.

6) 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 2016

### 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 <sup>7)</sup></b>	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,1% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
<b>Gesamtkostenquote <sup>8)</sup></b>	1,48%
<b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr <sup>7)</sup></b>	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-/ <sup>7)</sup> Projektentwicklungsgebühr</b>	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbauaufwendungen
<b>Verwahrstellenvergütung <sup>7)</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, 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>

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

8) 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.

