



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 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 31. Mai 2016.

#### CashSTOP

- Für den WERTGRUND WohnSelect D gilt 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 / Sanierung

- Am 25. Mai 2016 erfolgte die Endabnahme der Sanierung der Liegenschaft am Nollendorfplatz in Berlin. Die Modernisierungsumlage wird im Laufe des Junis 2016 angekündigt und ab dem 01. September 2016 greifen.

#### Anteilpreis / Werterhöhungen

- Der Anteilpreisanstieg am 11. Mai 2016 in Höhe von 0,33 EUR ergibt sich aus der regulären Nachbewertung von elf Fondsimmobilen.
- Etwa 70% der von den Bewertern ermittelten Verkehrswerterhöhungen hängen mit der Reduzierung der Liegenschaftszinsen zusammen, welche die positive Entwicklung des Marktumfeldes widerspiegeln. Rund 30% ergeben sich aus Mietsteigerungen.

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

### Eckdaten per 31. Mai 2016

|   |                     |
|---|---------------------|
| Anteilpreis / Rücknahmepreis:               | 117,64 EUR          |
| Netto-Fondsvolumen (NAV):                   | 311.779 TEUR        |
| Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition): | 366.189 TEUR        |
| umlaufende Anteile:                         | 2.650.280 Stück     |
| Brutto-Liquidität:                          | 55.089 TEUR 17,67 % |
| Netto-Liquidität:                           | 22.562 TEUR 7,24 %  |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup> :     | 18,36 %             |
| Immobilienvermögen:                         | 296.380 TEUR        |
| Anzahl Objekte / Standorte:                 | 28 / 12             |
| Vermietungsquote <sup>2)</sup> :            | 96,20 %             |

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Mai 2016 <sup>3)</sup>

|                         |                           |         |
|-------------------------|---------------------------|---------|
| seit Fondsauflegung     | am 20.04.2010             | 32,72 % |
| 1 Jahr                  | (31.05.2015 – 31.05.2016) | 4,00 %  |
| 3 Jahre                 | (31.05.2013 – 31.05.2016) | 18,49 % |
| 5 Jahre                 | (31.05.2011 – 31.05.2016) | 31,13 % |
| Monat Mai 2016          | (30.04.2016 – 31.05.2016) | 0,48 %  |
| laufendes Geschäftsjahr | (29.02.2016 – 31.05.2016) | 1,22 %  |
| im Kalenderjahr         | (31.12.2015 – 31.05.2016) | 1,46 %  |

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Mai 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 31. Mai 2016

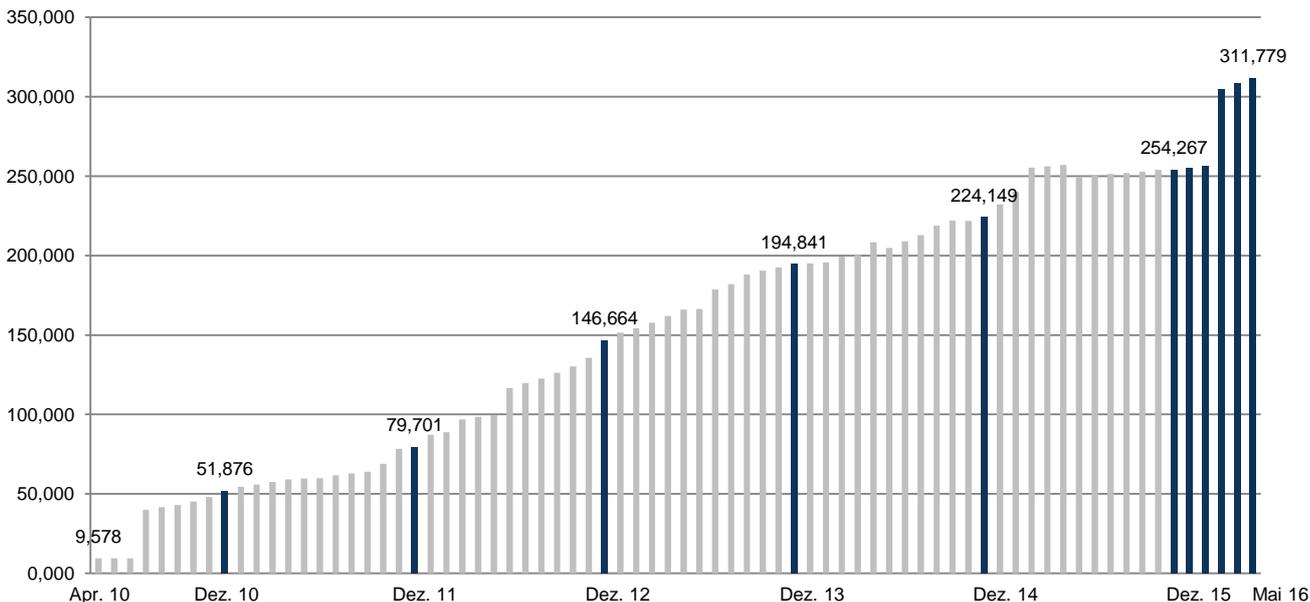
### Vermögensaufstellung per 31. Mai 2016

|   |                       |            | Anteil am Fondsvermögen |
|---|-----------------------|------------|-------------------------|
| <b>Immobilien</b> (davon im Zustand der Bebauung: 36.945.000 EUR) | 296.380.000,00        | EUR        | 95,06 %                 |
| <b>Beteiligungen</b>  | 0,00                  | EUR        | 0,00 %                  |
| <b>Liquiditätsanlagen</b>   | 55.089.262,53         | EUR        | 17,67 %                 |
| <b>sonstige Vermögensgegenstände</b>                              | 26.083.899,67         | EUR        | 8,37 %                  |
| <b>Summe des Vermögens</b>  | <b>377.553.162,20</b> | <b>EUR</b> | <b>121,10 %</b>         |
| <b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>                         | 65.774.011,84         | EUR        | 21,10 %                 |
| <b>Fondsvermögen (NAV)</b>  | <b>311.779.150,36</b> | <b>EUR</b> | <b>100,00 %</b>         |

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Mai 2016

|  |            | Immobilien-<br>gewinn | Aktien-<br>gewinn | Zwischen-<br>gewinn |
|--|------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Ausgabepreis</b><br>(inkl. 5% Ausgabeaufschlag) | 123,52 EUR | 0,00 EUR              | 0,00 EUR          | 0,00 EUR            |
| <b>Rücknahmepreis</b>                              | 117,64 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.



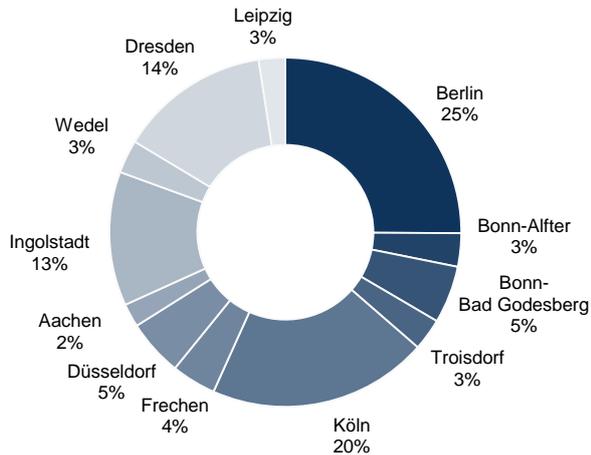
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 2016

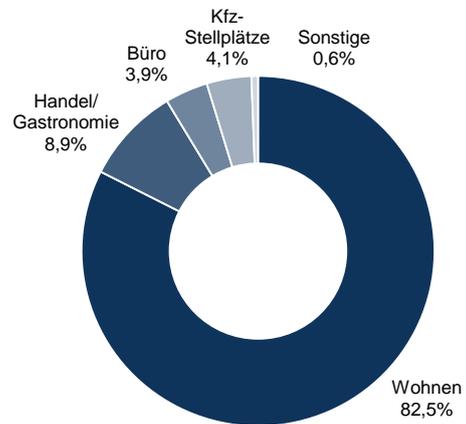
### Regionale Verteilung des Portfolios<sup>4)</sup>

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



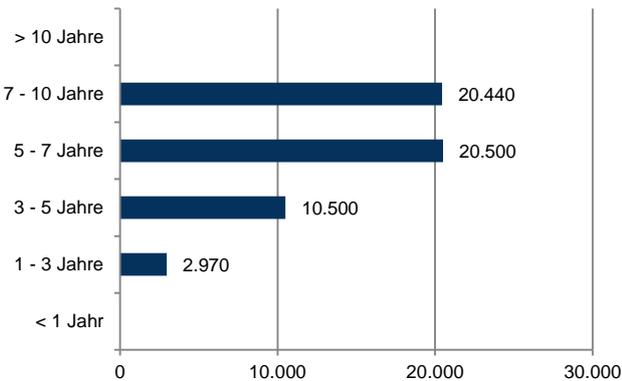
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>4)</sup>

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



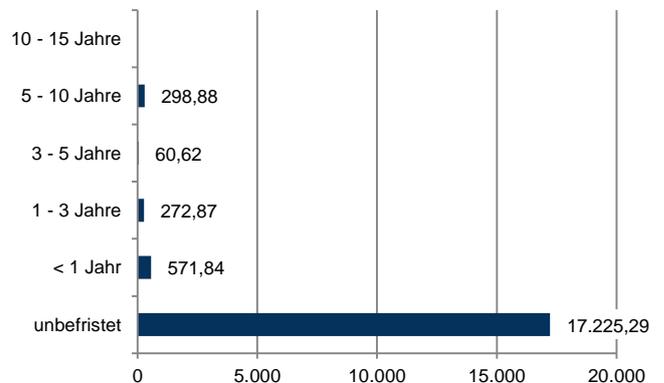
### Ende Laufzeit Kredite<sup>4)</sup> (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 54.410.000 EUR)

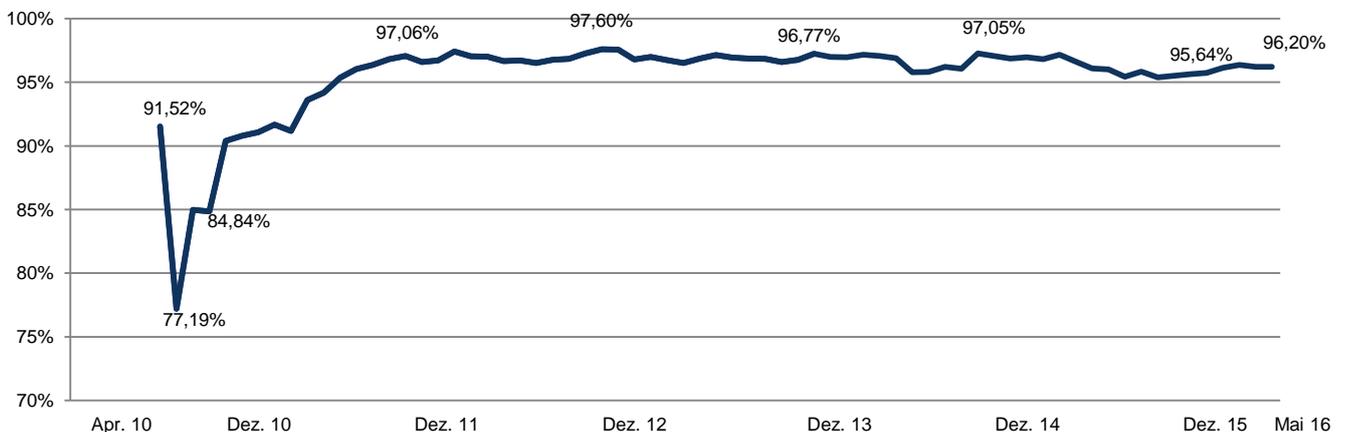


### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>4)</sup> (in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



### 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 31. Mai 2016

### Aktuelles Portfolio

| Standort                |                                      | Wohn-<br>einheiten | Gewerbe-<br>einheiten | Baujahr | Verkehrswert/<br>Kaufpreis | Vermietungs-<br>quote <sup>6)</sup> |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|----------------------------|-------------------------------------|
| Aachen                  | Hansemannplatz 1                     | 48                 | 8                     | 1961    | 6.590.000 EUR              | 85,24 %                             |
| Bonn-Alfter             | Zur Belsmühle/Tulpenstraße           | 110                | 0                     | 1974    | 9.125.000 EUR              | 99,48 %                             |
| 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             | 81,40 %                             |
| Berlin                  | Nollendorfplatz                      | 317                | 29                    | 1973    | 45.470.000 EUR             | 99,52 %                             |
| Berlin                  | Schloßstraße 33a / 33b               | 98                 | 0                     | 1973    | 10.575.000 EUR             | 98,20 %                             |
| Bonn-Bad Godesberg      | Burgstraße u.a.                      | 101                | 28                    | 1989    | 15.695.000 EUR             | 94,62 %                             |
| Dresden                 | Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße | 288                | 7                     | 1934    | 17.805.000 EUR             | 95,30 %                             |
| Dresden                 | Dobritzer Straße/Winterbergstraße    | 138                | 0                     | 1942    | 7.540.000 EUR              | 96,68 %                             |
| Dresden                 | Wilisch-/Nagelstraße                 | 240                | 0                     | 1964    | 15.655.000 EUR             | 98,21 %                             |
| Düsseldorf              | Bergesweg 3-21                       | 63                 | 0                     | 1971    | 8.785.000 EUR              | 90,07 %                             |
| Düsseldorf              | Füllenbachstraße 4-6                 | 30                 | 5                     | 1967    | 6.605.000 EUR              | 92,21 %                             |
| Frechen                 | An der Mergelskaul u.a.              | 90                 | 0                     | 1954    | 4.590.000 EUR              | 97,35 %                             |
| Frechen                 | Hauptstraße u.a.                     | 0                  | 12                    | 1992    | 3.755.000 EUR              | 96,27 %                             |
| Frechen                 | Kapfenberger Straße                  | 43                 | 0                     | 1970    | 4.050.000 EUR              | 97,73 %                             |
| Ingolstadt              | Ungerner-/Ettinger/Leharstraße u.a.  | 319                | 1                     | 1958    | 21.985.000 EUR             | 98,16 %                             |
| Ingolstadt              | Herschelstraße 4-18, 17-23           | 96                 | 0                     | 1965    | 8.745.000 EUR              | 97,15 %                             |
| Ingolstadt              | Leharstraße 1a, 1b                   | 30                 | 0                     | 1992    | 2.135.000 EUR              | 98,96 %                             |
| Ingolstadt              | Leharstraße 8a, 8b                   | 22                 | 0                     | 1992    | 1.135.000 EUR              | 99,53 %                             |
| Ingolstadt              | Ungernerstraße 2-8                   | 41                 | 0                     | 1958    | 3.150.000 EUR              | 99,57 %                             |
| Köln                    | Düstemichstraße u.a.                 | 122                | 0                     | 1959    | 16.175.000 EUR             | 98,20 %                             |
| Köln                    | Gottesweg u.a.                       | 49                 | 8                     | 1954    | 6.890.000 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              | 100,00 %                            |
| 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              | 96,89 %                             |
| Troisdorf               | Hannoversche Straße                  | 90                 | 0                     | 1995    | 8.710.000 EUR              | 98,78 %                             |
| Wedel                   | Am Rain u.a.                         | 100                | 0                     | 1954    | 9.110.000 EUR              | 86,85 %                             |
| <b>Gesamt-Portfolio</b> |                                      | <b>3.092</b>       | <b>147</b>            |         | <b>296.380.000 EUR</b>     | <b>96,20 %</b>                      |

### Immobilienverkäufe

| Standort |                                      | Wohn-<br>einheiten | Gewerbe-<br>einheiten | Verkaufs-<br>datum | Verkehrswert   | Verkaufs-<br>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 Sanierungsarbeiten handelt es sich um eine Immobilien im Zustand der Bebauung, für die zunächst keine Vermietungsquote ausgewiesen wird.  
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 31. Mai 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 Kemmer, Maximilianstraße 21a, 82319 Starnberg<br>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.

