



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2016

Bericht des Assetmanagements

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. Dezember 2016.

Der CashSTOP besteht weiterhin und ist seit dem 24. März 2016, nach cut off 12:00 Uhr, gültig.

Anteilpreis / Werterhöhung

- Der Anteilpreisanstieg am 11. Dezember 2016 in Höhe von 0,12 EUR resultiert aus den regulären, quartalsmäßigen Nachbewertungen von insgesamt acht Fondsimmobilien.
- Neben kleinerer Verkehrswerterhöhungen aufgrund leichter Mietsteigerungen, trägt vor allem die Nachbewertung der Liegenschaft in Berlin am Nollendorferplatz zur Anteilpreiserhöhung des WERTGRUND WohnSelect D bei. Bei dieser Liegenschaft wirkt sich insbesondere die Modernisierungumlage positiv auf den Verkehrswert aus.

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

Eckdaten per 31. Dezember 2016

Anteilpreis / Rücknahmepreis:	116,99 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	328.095 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	382.505 TEUR
umlaufende Anteile:	2.804.494 Stück
Brutto-Liquidität:	55.848 TEUR 17,02 %
Netto-Liquidität:	27.273 TEUR 8,31 %
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾ :	17,53 %
Immobilienvermögen:	310.300 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	29 / 13
Vermietungsquote ²⁾ :	95,27 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Dezember 2016 ³⁾

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	35,85 %
1 Jahr	(31.12.2015 – 31.12.2016)	3,85 %
3 Jahre	(31.12.2013 – 31.12.2016)	17,27 %
5 Jahre	(31.12.2011 – 31.12.2016)	29,98 %
Monat Dezember 2016	(30.11.2016 – 31.12.2016)	0,20 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2016 – 31.12.2016)	3,61 %
im Kalenderjahr	(31.12.2015 – 31.12.2016)	3,85 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Dezember 2016 ³⁾

(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. Dezember 2016

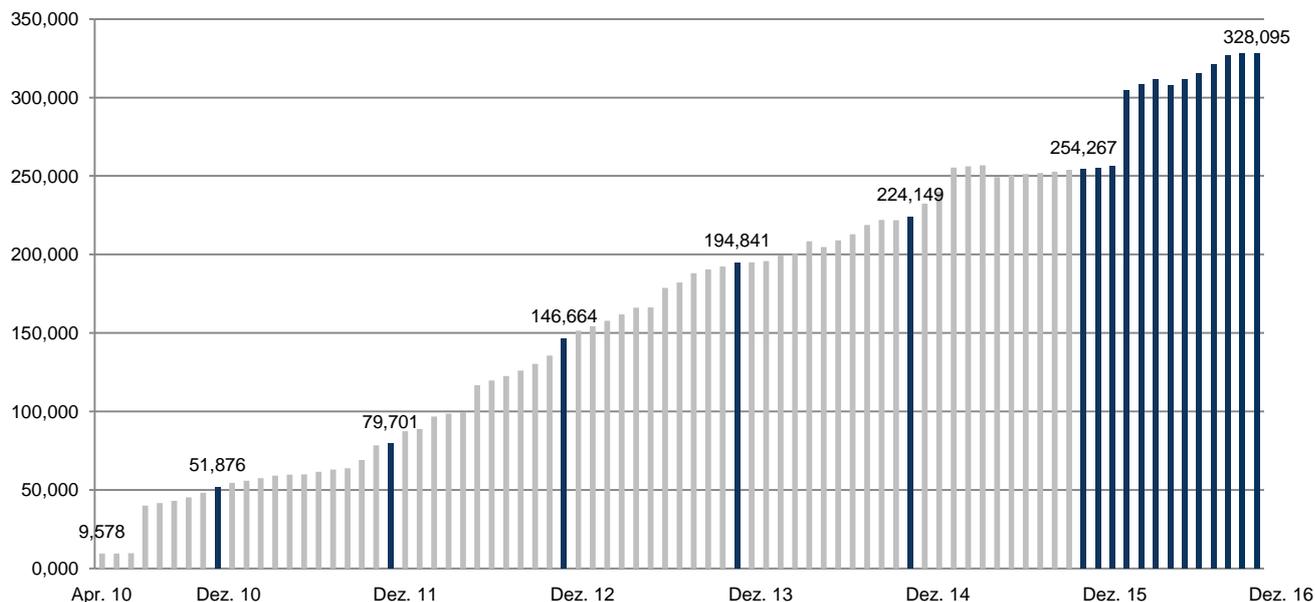
Vermögensaufstellung per 31. Dezember 2016

			Anteil am Fondsvermögen
Immobilien (davon im Zustand der Bebauung: 37.255.000 EUR)	310.300.000,00	EUR	94,58 %
Beteiligungen	0,00	EUR	0,00 %
Liquiditätsanlagen	55.848.093,32	EUR	17,02 %
sonstige Vermögensgegenstände	26.519.785,35	EUR	8,08 %
Summe des Vermögens	392.667.878,67	EUR	119,68 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	64.573.347,47	EUR	19,68 %
Fondsvermögen (NAV)	328.094.531,20	EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Dezember 2016

			Immobilien- gewinn		Aktien- gewinn		Zwischen- gewinn
Ausgabepreis (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	122,84	EUR	0,00	EUR	0,00	EUR	0,00
Rücknahmepreis	116,99	EUR	0,00	EUR	0,00	EUR	0,00

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.

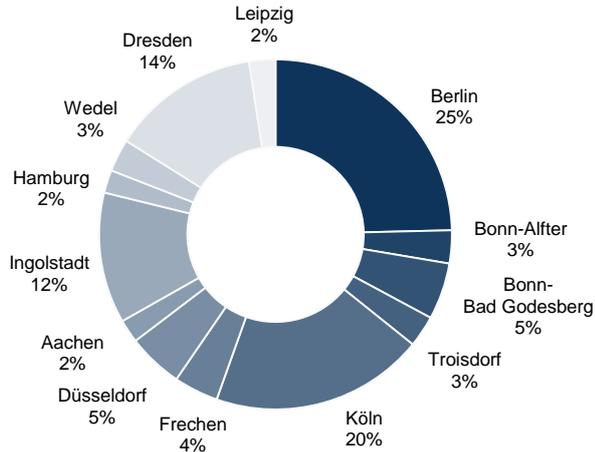


WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2016

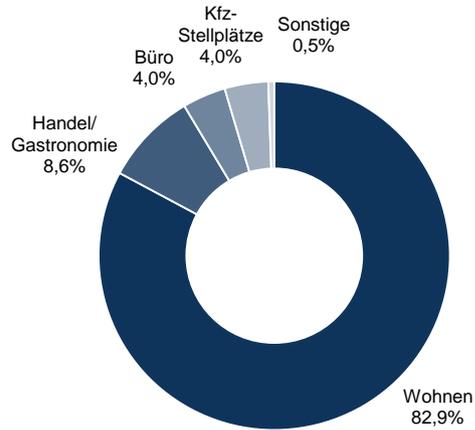
Regionale Verteilung des Portfolios⁴⁾

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



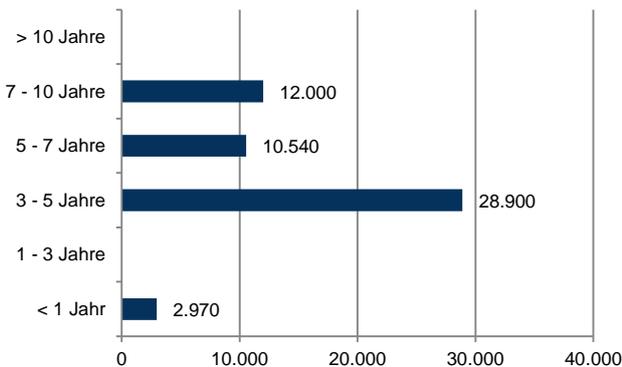
Nutzungsarten der Fondsimmobilien⁴⁾

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



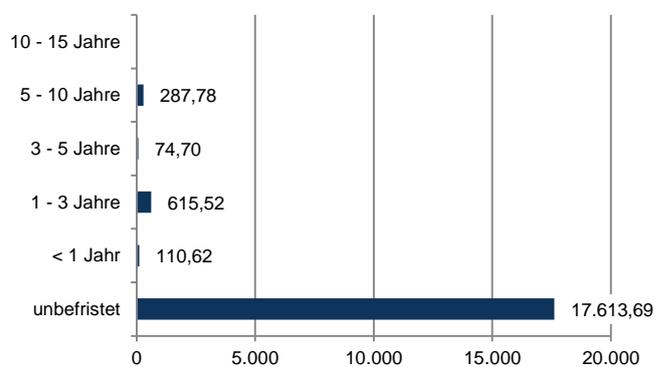
Ende Laufzeit Kredite⁴⁾ (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 54.410.000 EUR)

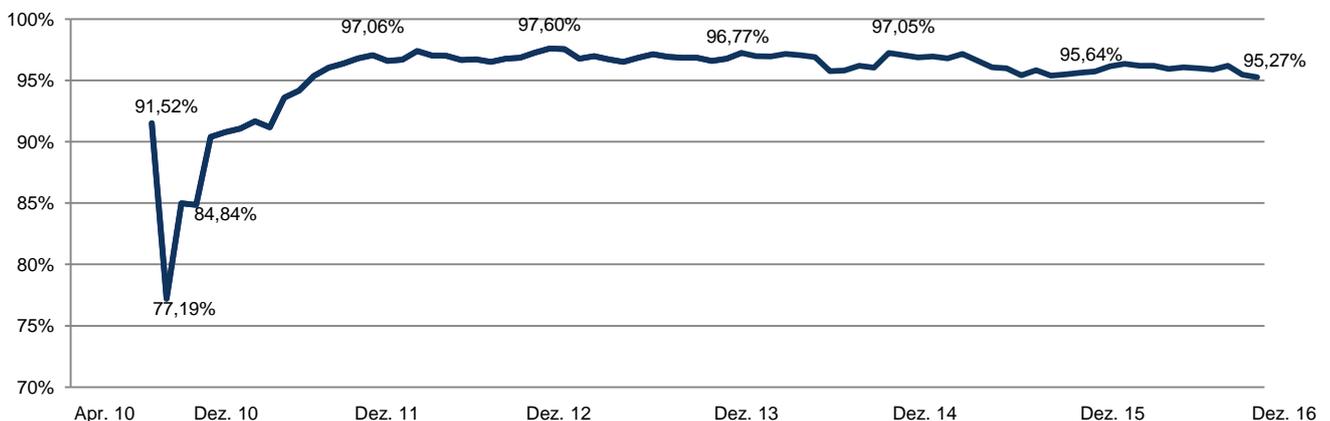


Restlaufzeiten der Mietverträge⁴⁾ (in TEUR p.a.)

(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. Dezember 2016

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote ⁶⁾
Aachen	Hansemannplatz 1	48	8	1961	6.720.000 EUR	75,03 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	9.420.000 EUR	98,62 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	7.590.000 EUR	98,47 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	11.085.000 EUR	82,70 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	29	1973	47.550.000 EUR	98,93 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	10.750.000 EUR	98,18 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	16.145.000 EUR	86,51 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	18.155.000 EUR	97,77 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	7.780.000 EUR	95,22 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	16.055.000 EUR	98,28 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1971	9.035.000 EUR	92,16 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	1967	6.655.000 EUR	81,19 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1954	4.765.000 EUR	96,66 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.795.000 EUR	98,73 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1970	4.235.000 EUR	100,00 %
Hamburg	Mendelssohnstr. 1-9	40	0	1903	6.530.000 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Ungerner-/Ettinger/Leharstraße u.a.	319	1	1958	22.150.000 EUR	97,87 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	8.905.000 EUR	98,84 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	2.145.000 EUR	99,47 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.125.000 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	41	0	1958	3.180.000 EUR	99,66 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	16.500.000 EUR	96,88 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	6.915.000 EUR	99,36 %
Köln ⁵⁾	Venloer Straße 601-603	407	31	1972	37.255.000 EUR	./.
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	4.500.000 EUR	97,49 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.275.000 EUR	100,00 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	1900	1.630.000 EUR	95,91 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	9.180.000 EUR	98,93 %
Wedel	Am Rain u.a.	100	0	1954	9.275.000 EUR	82,44 %
Gesamt-Portfolio		3.132	147		310.300.000 EUR	95,27 %

5) Aufgrund der umfangreichen Sanierungsarbeiten handelt es sich um eine Immobilie 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. Dezember 2016

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

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 ⁷⁾	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,1% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
Gesamtkostenquote ⁸⁾	1,48%
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ⁷⁾	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 ⁷⁾	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbauaufwendungen
Verwahrstellenvergütung ⁷⁾	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro p.a. zzgl. Ust.
Ansprechpartner	WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximilianstraße 21a, 82319 Starnberg Telefon 08151/9989444, www.wertgrund.de, www.wohnselect.de

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 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.

