



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Januar 2017

### 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. Januar 2017.

**CashSTOP seit dem 24. März 2016, nach cutt off 12:00 Uhr bis auf weiteres.**

#### Anteilpreis / Werterhöhung

- Der Anteilpreisanstieg am 11. Januar 2017 in Höhe von 0,11 EUR resultiert aus den regulären, quartalsmäßigen Nachbewertungen von insgesamt elf Fondsimmobilen.
- Insgesamt kam es zu Aufwertungen, jedoch bei zwei Objekten in Berlin und Düsseldorf auch zu leichten Abwertungen. Diese Abwertungen hängen mit der Reduzierung der Restnutzungsdauer sowie mit der Berücksichtigung von Leerständen in den Objekten Berlin, Uhlandstraße und Düsseldorf, Füllenbachstraße zusammen.
- Ein Großteil der Aufwertungen resultiert aus der von den Bewertern vorgenommenen Reduzierung der Liegenschaftszinsen. Darüber hinaus erfolgte eine Erhöhung des Verkehrswertes des Objektes Köln, Hummelsbergstraße um 1,3%, die sich aus dem Anstieg der Ist-Miete, der Reduzierung des Leerstandes und der Berücksichtigung der Modernisierungumlage ergibt.

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

### Eckdaten per 31. Januar 2017

Anteilpreis / Rücknahmepreis:	117,28 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	328.890 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	383.300 TEUR
umlaufende Anteile:	2.804.239 Stück
Brutto-Liquidität:	48.297 TEUR 14,68 %
Netto-Liquidität:	25.515 TEUR 7,76 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup> :	17,50 %
Immobilienvermögen:	310.830 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	29 / 13
Vermietungsquote <sup>2)</sup> :	95,19 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Januar 2017 <sup>3)</sup>

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	36,19 %
1 Jahr	(31.01.2016 – 31.01.2017)	3,92 %
3 Jahre	(31.01.2014 – 31.01.2017)	17,50 %
5 Jahre	(31.01.2012 – 31.01.2017)	29,41 %
Monat Januar 2017	(31.12.2016 – 31.01.2017)	0,25 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2016 – 31.01.2017)	3,87 %
im Kalenderjahr	(31.12.2016 – 31.01.2017)	0,25 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Januar 2017 <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. Januar 2017

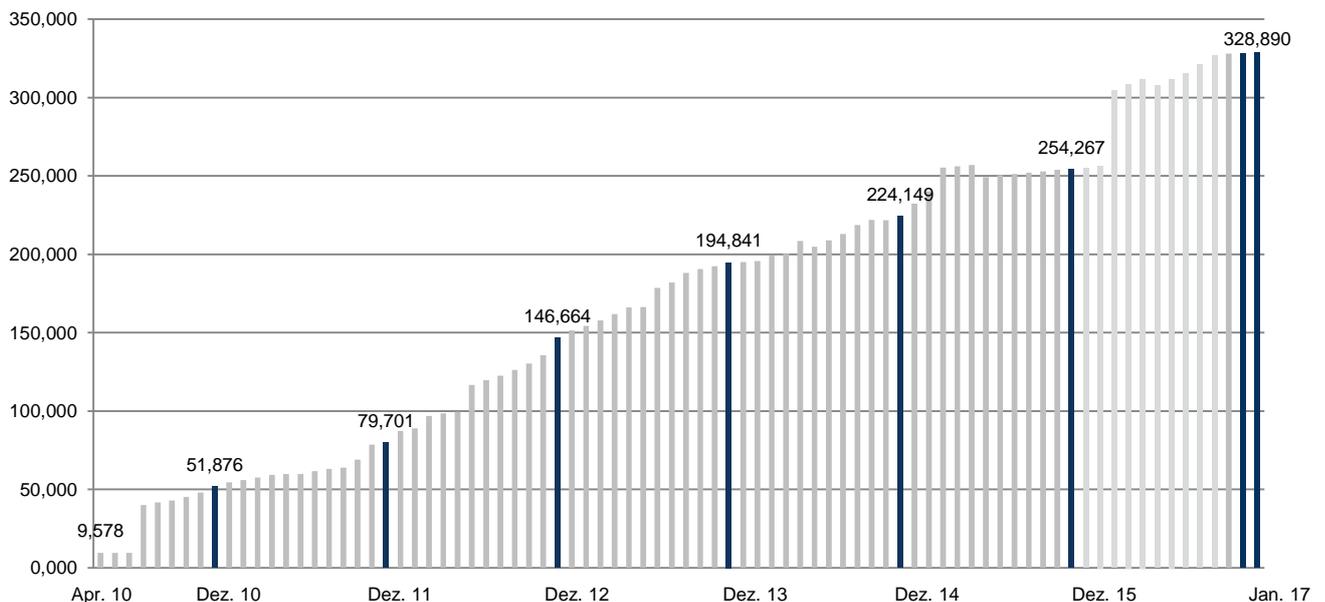
### Vermögensaufstellung per 31. Januar 2017

			Anteil am Fondsvermögen
<b>Immobilien</b> (davon im Zustand der Bebauung: 37.255.000 EUR)	310.830.000,00	EUR	94,51 %
<b>Beteiligungen</b>	0,00	EUR	0,00 %
<b>Liquiditätsanlagen</b>	48.297.197,35	EUR	14,68 %
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	34.743.179,26	EUR	10,56 %
<b>Summe des Vermögens</b>	<b>393.870.376,61</b>	<b>EUR</b>	<b>119,75 %</b>
<b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>	64.980.016,42	EUR	19,75 %
<b>Fondsvermögen (NAV)</b>	<b>328.890.360,19</b>	<b>EUR</b>	<b>100,00 %</b>

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Januar 2017

			Immobilien- gewinn		Aktien- gewinn		Zwischen- gewinn
<b>Ausgabepreis</b> (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	123,14	EUR	0,00	EUR	0,00	EUR	0,00
<b>Rücknahmepreis</b>	117,28	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.



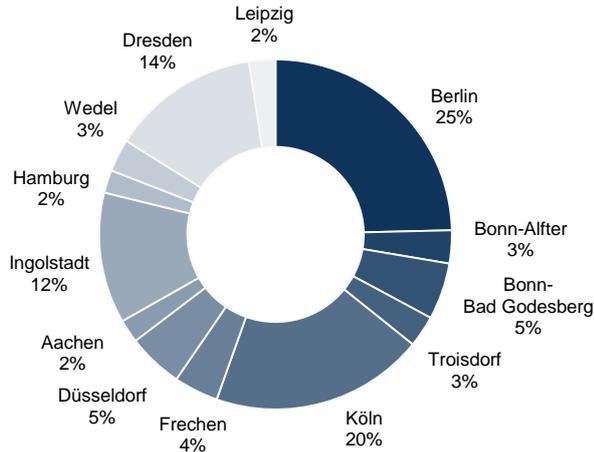
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Januar 2017

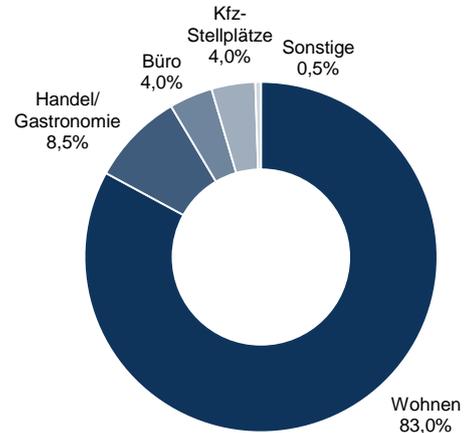
### Regionale Verteilung des Portfolios<sup>4)</sup>

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



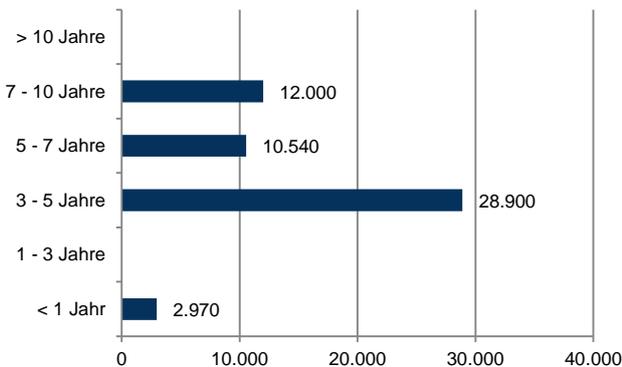
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>4)</sup>

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



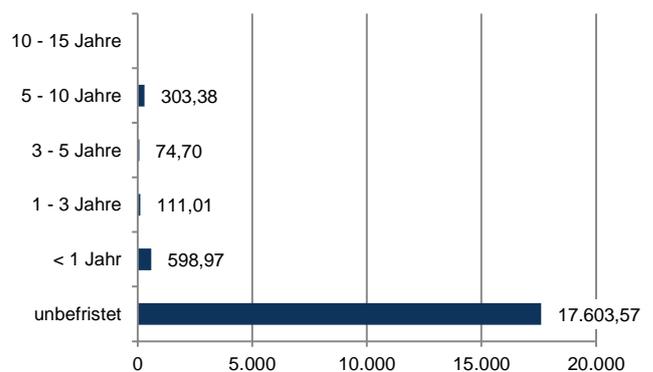
### Ende Laufzeit Kredite<sup>4)</sup> (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 54.410.000 EUR)

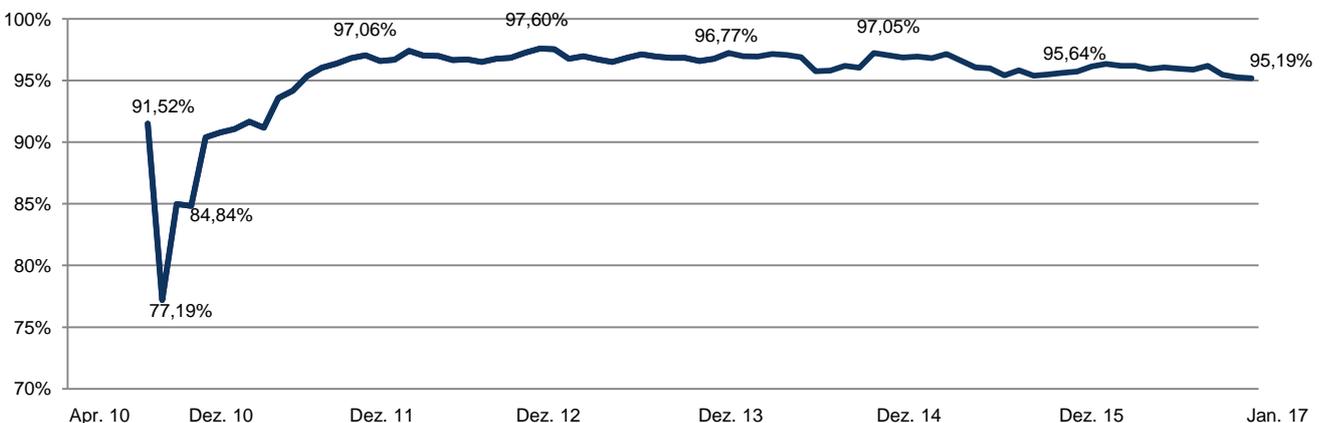


### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>4)</sup> (in TEUR p.a.)

(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. Januar 2017

### Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote <sup>6)</sup>
Aachen	Hansemannplatz 1	48	8	1961	6.720.000 EUR	78,75 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	9.420.000 EUR	97,90 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	7.660.000 EUR	98,47 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	11.025.000 EUR	81,98 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	29	1973	47.550.000 EUR	98,74 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	10.750.000 EUR	98,05 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	16.145.000 EUR	85,47 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	18.235.000 EUR	97,45 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	7.865.000 EUR	94,34 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	16.195.000 EUR	98,28 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1971	9.050.000 EUR	92,21 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	1967	6.610.000 EUR	86,34 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1954	4.765.000 EUR	96,70 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.795.000 EUR	98,73 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1970	4.235.000 EUR	97,65 %
Hamburg	Mendelssohnstr. 1-9	40	0	1903	6.530.000 EUR	94,37 %
Ingolstadt	Ungeneder/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	Ungenederstraße 2-8	41	0	1958	3.180.000 EUR	99,66 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	16.710.000 EUR	97,72 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	6.915.000 EUR	99,36 %
Köln <sup>5)</sup>	Venloer Straße 601-603	407	31	1972	37.255.000 EUR	./.
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	4.535.000 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 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>3.132</b>	<b>147</b>		<b>310.830.000 EUR</b>	<b>95,19 %</b>

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. Januar 2017

### 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

<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-/ Projektentwicklungsgebühr <sup>7)</sup></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, 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](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.

