



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 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. Mai 2017.

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

#### Anteilpreis / Werterhöhung

- Der Anteilpreisanstieg am 11. Mai 2017 in Höhe von 1,35 EUR resultiert aus den regulären, quartalsmäßigen Nachbewertungen von insgesamt zehn Fondsimmobilien.
- Erneut sind die Verkehrswertsteigerungen hauptsächlich auf die teils deutliche Erhöhung der jeweiligen Bodenrichtwerte zurückzuführen. Dies macht sich insbesondere bei den Liegenschaften in Köln, „Venloer Straße“ und „Gottesweg“, sowie in Ingolstadt, „Ettinger Straße“ bemerkbar. Darüber hinaus haben die Modernisierungsinvestitionen ebenfalls in Köln, „Venloer Straße“ sowie in Aachen einen positiven Effekt auf den Verkehrswert.

#### Finanzierung

- Die Finanzierungsquote ist im Berichtsmonat leicht von 16,78% auf 16,20% gesunken. Dies hängt damit zusammen, dass die Darlehen (insg. 898 TEUR) der Leipziger Objekte, die per 01. Juni 2017 verkauft wurden, bereits im Mai 2017 zurückgeführt wurden.

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

### Eckdaten per 31. Mai 2017

Anteilpreis / Rücknahmepreis:	119,90 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	330.827 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	384.339 TEUR
umlaufende Anteile:	2.759.267 Stück
Brutto-Liquidität:	51.507 TEUR 15,57 %
Netto-Liquidität:	17.126 TEUR 5,18 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>1)</sup> :	16,20 %
Immobilienvermögen:	330.375 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	30 / 13
Vermietungsquote <sup>2)</sup> :	95,79 %

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

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	39,23 %
1 Jahr	(31.05.2016 – 31.05.2017)	4,91 %
3 Jahre	(31.05.2014 – 31.05.2017)	15,29 %
5 Jahre	(31.05.2012 – 31.05.2017)	31,43 %
Monat Mai 2017	(30.04.2017 – 31.05.2017)	1,28 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2017 – 31.05.2017)	2,03 %
im Kalenderjahr	(31.12.2016 – 31.05.2017)	2,49 %

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

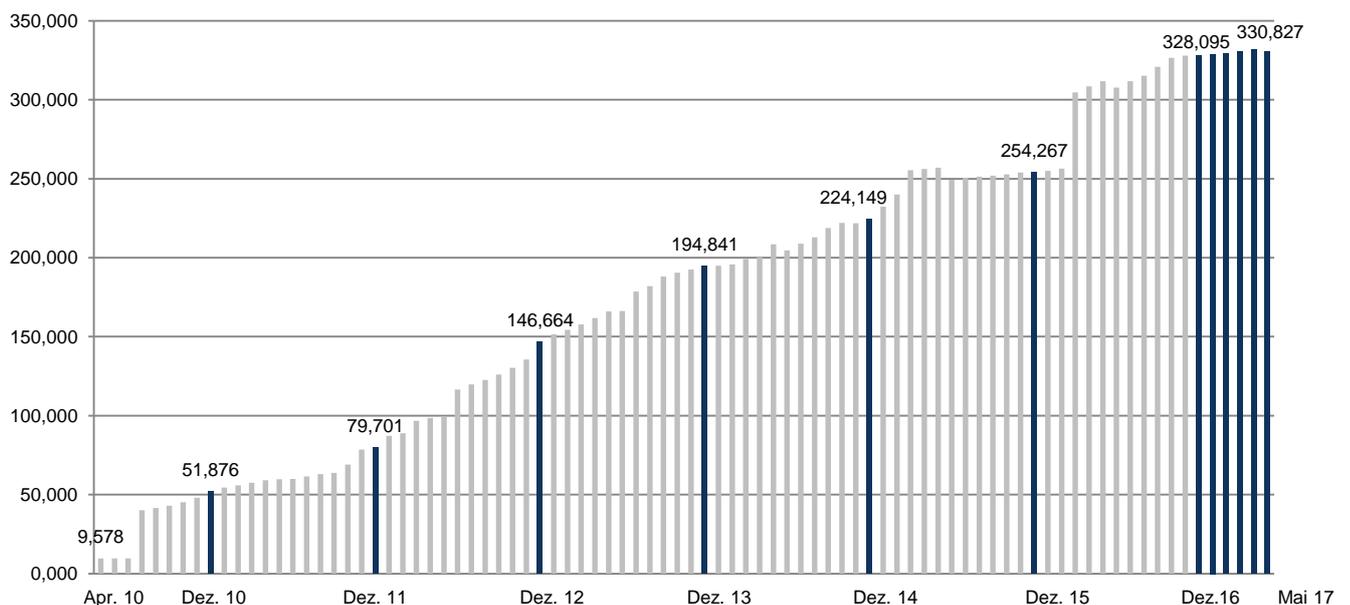
### Vermögensaufstellung per 31. Mai 2017

		Anteil am Fondsvermögen
<b>Immobilien</b> (davon im Zustand der Bebauung: 41.295.000 EUR)	330.375.000,00 EUR	99,86 %
<b>Beteiligungen</b>	0,00 EUR	0,00 %
<b>Liquiditätsanlagen</b>	51.507.346,04 EUR	15,57 %
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	28.568.146,33 EUR	8,64 %
<b>Summe des Vermögens</b>	<b>410.450.492,37 EUR</b>	<b>124,07 %</b>
<b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>	79.623.969,11 EUR	24,07 %
<b>Fondsvermögen (NAV)</b>	<b>330.826.523,26 EUR</b>	<b>100,00 %</b>

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

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
<b>Ausgabepreis</b> (inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag)	125,90 EUR	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Rücknahmepreis</b>	119,90 EUR	0,00 %	0,00 %	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.



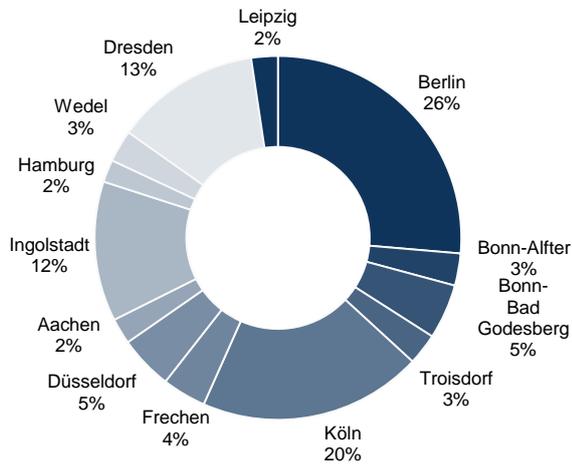
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 2017

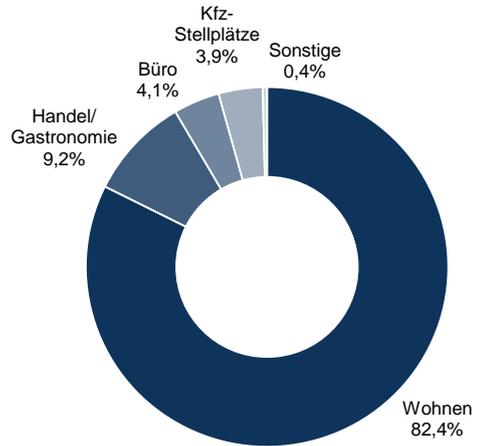
### Regionale Verteilung des Portfolios<sup>4)</sup>

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



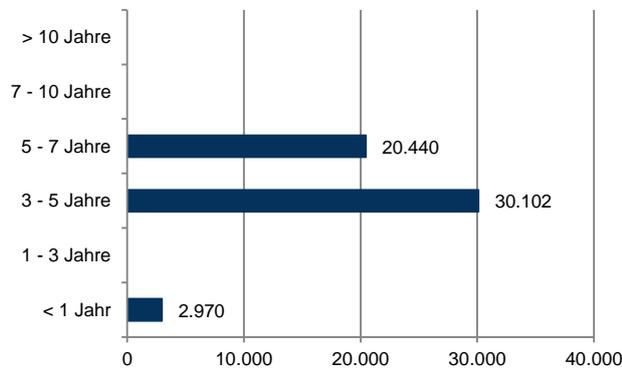
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>4)</sup>

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



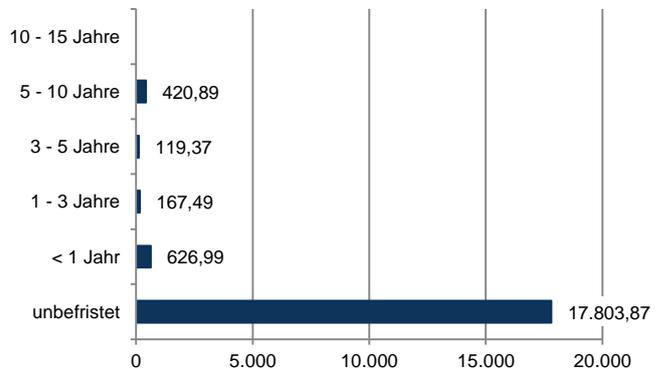
### Ende Laufzeit Kredite<sup>4)</sup> (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 53.512.000 EUR)

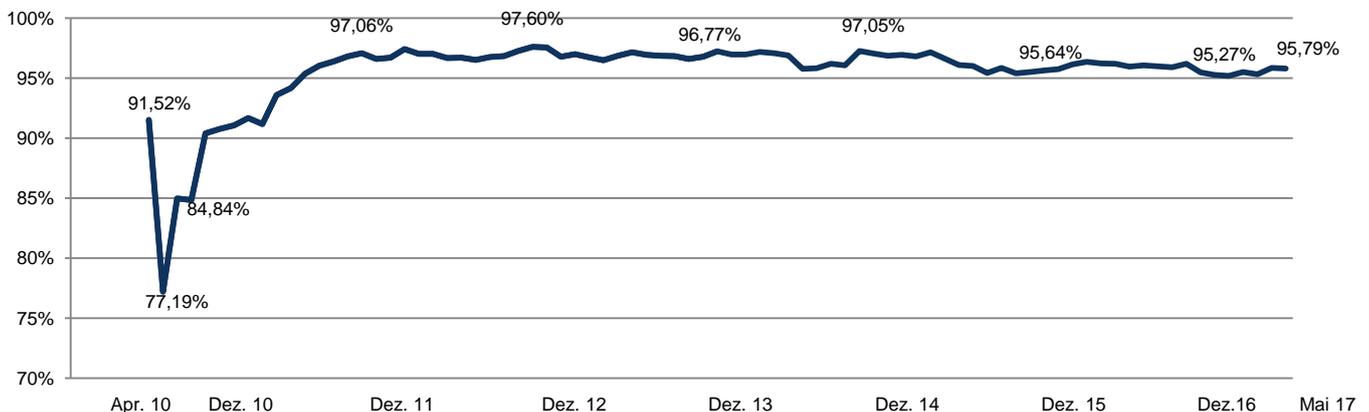


### Restlaufzeiten der Mietverträge<sup>4)</sup> (in TEUR p.a.)

(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 2017

### Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote <sup>6)</sup>
Aachen	Hansemannplatz 1	49	8	1961	7.590.000 EUR	72,57 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	9.440.000 EUR	98,28 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	7.710.000 EUR	97,22 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	10	1972	12.075.000 EUR	98,31 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	29	1973	48.600.000 EUR	98,66 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	10.950.000 EUR	98,94 %
Berlin	Frankfurter Allee 63-65	20	17	1903	7.775.000 EUR	97,71 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	16.115.000 EUR	87,18 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	18.220.000 EUR	97,37 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	7.890.000 EUR	94,73 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	16.205.000 EUR	98,67 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1971	9.115.000 EUR	89,77 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	1967	6.615.000 EUR	83,89 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1954	4.770.000 EUR	97,83 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.795.000 EUR	98,78 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1970	4.245.000 EUR	100,00 %
Hamburg	Mendelssohnstr. 1-9	40	0	1903	6.600.000 EUR	88,03 %
Ingolstadt	Ungerner-/Ettinger/Leharstraße u.a.	319	1	1958	24.080.000 EUR	98,68 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	9.845.000 EUR	99,92 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	2.295.000 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.195.000 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	41	0	1958	3.660.000 EUR	99,78 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	16.885.000 EUR	99,37 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	7.075.000 EUR	98,65 %
Köln <sup>5)</sup>	Venloer Straße 601-603	407	31	1972	41.295.000 EUR	./.
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	4.790.000 EUR	94,74 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.295.000 EUR	100,00 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	1900	1.660.000 EUR	96,10 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	9.200.000 EUR	98,88 %
Wedel	Am Rain u.a.	100	0	1954	9.390.000 EUR	81,42 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>3.153</b>	<b>162</b>		<b>330.375.000 EUR</b>	<b>95,79 %</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. Mai 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>Fondaufgabe</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 5,0% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert
<b>Jährliche Verwaltungsgebühr <sup>7)</sup></b>	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,10% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
<b>Gesamtkostenquote <sup>8)</sup></b>	1,46%
<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, 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.

