



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. September 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 30. September 2017.

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

Anteilpreisanstieg

- Im Berichtsmonat ergab sich am 8. September 2017 ein Anteilpreisanstieg i.H. von 5,42 EUR. Hintergrund ist der gewinnbringende Verkauf von acht Liegenschaften mit insg. 527 Wohnungen in der Region Rheinland.
- Darüber hinaus wurde im Monat September 2017 das „Ingolstadt-Portfolio“ mit insg. 508 Wohnungen ebenfalls mit Gewinn veräußert, was am 15. September 2017 zu einem Anteilpreisanstieg i.H. von 8,36 EUR führte.
- Da die jeweiligen Verkaufserlöse die zuletzt festgestellten Verkehrswerte deutlich überstiegen, wurden die Verkehrswerte der betroffenen Immobilien zum Beurkundungszeitpunkt auf die Kaufpreise angepasst.

Finanzierung

- Im September 2017 wurde die erste Tranche des Darlehens zur Finanzierung der Baumaßnahmen in Köln, Venloer Straße in Höhe von EUR 6,0 Mio. ausgezahlt.
- Das Kreditvolumen erhöht sich damit auf EUR 56,42 Mio.; die Finanzierungsquote beträgt aktuell 14,22%.

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

Eckdaten per 30. September 2017

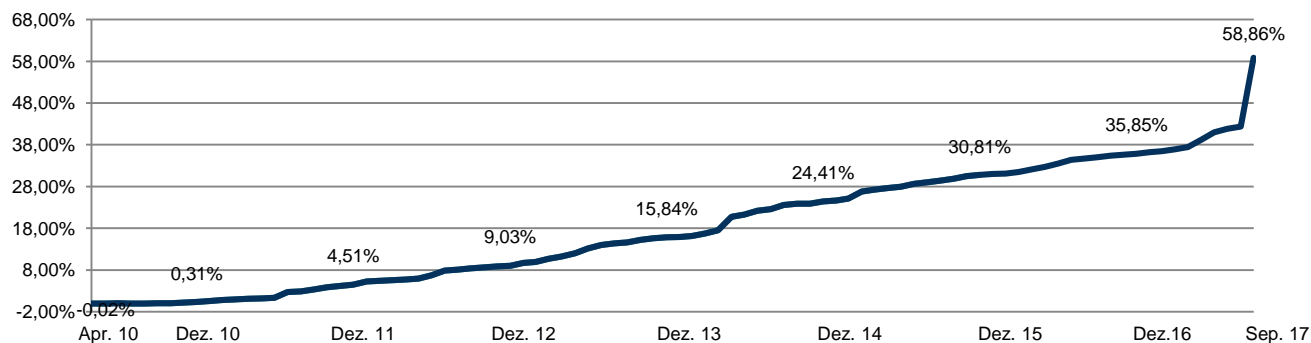
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	134,05 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	369.735 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	426.277 TEUR
umlaufende Anteile:	2.758.207 Stück
Brutto-Liquidität:	44.423 TEUR 12,01 %
Netto-Liquidität:	18,277 TEUR 4,94 %
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾ :	14,22 %
Immobilienvermögen:	397.490 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	27 / 12
Vermietungsquote ²⁾ :	94,96 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 30. September 2017 ³⁾

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	58,86 %
1 Jahr	(30.09.2016 – 30.09.2017)	17,69 %
3 Jahre	(30.09.2014 – 30.09.2017)	28,53 %
5 Jahre	(30.09.2012 – 30.09.2017)	46,60 %
Monat September 2017	(31.08.2017 – 30.09.2017)	11,56 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2017 – 30.09.2017)	16,42 %
im Kalenderjahr	(31.12.2016 – 30.09.2017)	16,94 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 30. September 2017 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 30. September 2017

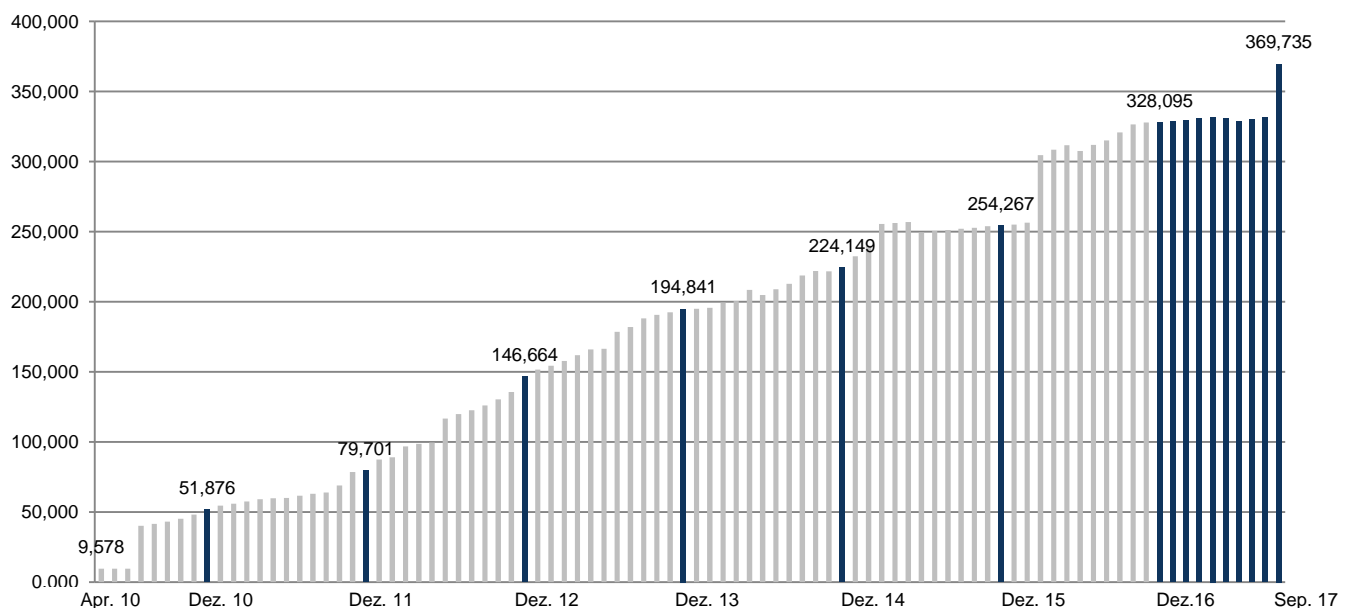
Vermögensaufstellung per 30. September 2017

		Anteil am Fondsvermögen
Immobilien (davon im Zustand der Bebauung: 44.155.000 EUR)	397.490.000,00 EUR	107,51 %
Beteiligungen	0,00 EUR	0,00 %
Liquiditätsanlagen	44.422.790,26 EUR	12,01 %
sonstige Vermögensgegenstände	25.968.181,92 EUR	7,02 %
Summe des Vermögens	467.880.972,18 EUR	126,54 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	98.145.489,36 EUR	26,54 %
Fondsvermögen (NAV)	369.735.482,82 EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 30. September 2017

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
Ausgabepreis (inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag)	140,75 EUR	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Rücknahmepreis	134,05 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.



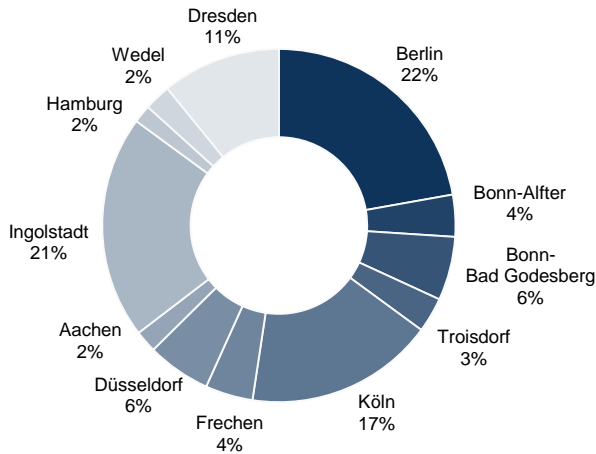
WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. September 2017

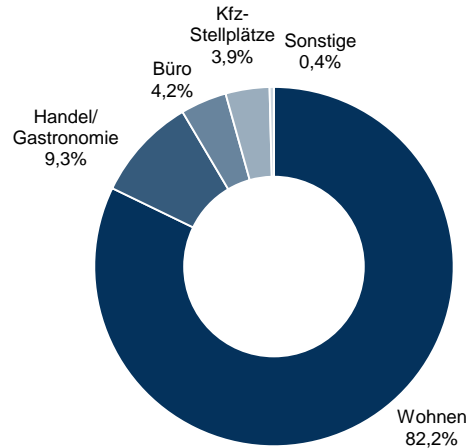
Regionale Verteilung des Portfolios⁴⁾

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



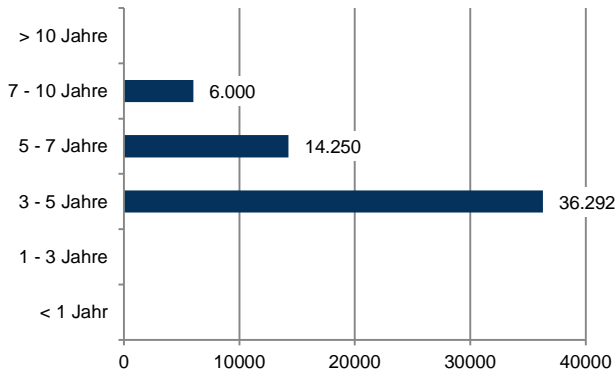
Nutzungsarten der Fondsimmobilien⁴⁾

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



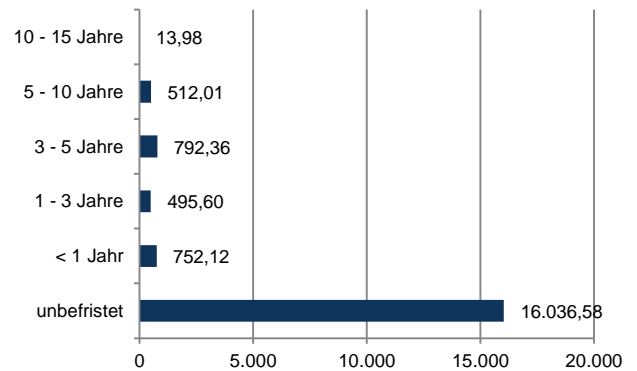
Ende Laufzeit Kredite⁴⁾ (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 56.542.000 EUR)

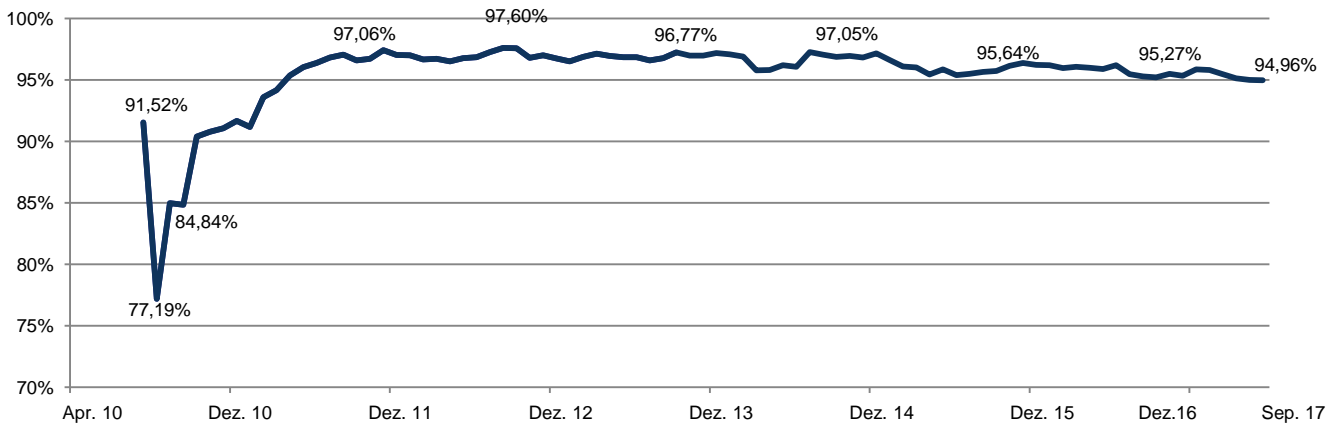


Restlaufzeiten der Mietverträge⁴⁾ (in TEUR p.a.)

(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 30. September 2017

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote ⁶⁾
Aachen	Hansemannplatz 1	49	8	1961	8.035.000 EUR	75,22 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	15.234.000 EUR	99,08 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	7.760.000 EUR	92,46 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	10	1972	12.155.000 EUR	97,45 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	29	1973	48.650.000 EUR	97,99 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	11.700.000 EUR	96,72 %
Berlin	Frankfurter Allee 63-65	20	17	1903	7.950.000 EUR	100,00 %
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	1989	23.199.000 EUR	86,15 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	18.520.000 EUR	95,59 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	8.155.000 EUR	97,15 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	16.515.000 EUR	99,11 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	1971	13.640.000 EUR	92,01 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	1967	9.558.000 EUR	83,83 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1954	7.169.000 EUR	97,11 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	4.381.000 EUR	82,82 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1970	5.775.000 EUR	97,50 %
Hamburg	Mendelssohnstr. 1-9	40	0	1903	6.550.000 EUR	86,74 %
Ingolstadt	Ungerner-/Ettinger/Leharstraße u.a.	319	1	1958	47.700.000 EUR	99,10 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	19.500.000 EUR	99,92 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	4.800.000 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	2.800.000 EUR	94,61 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	41	0	1958	6.500.000 EUR	99,78 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	17.490.000 EUR	97,18 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	7.220.000 EUR	96,03 %
Köln ⁵⁾	Venloer Straße 601-603	407	31	1972	44.155.000 EUR	./.
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	12.744.000 EUR	98,96 %
Wedel	Am Rain u.a.	100	0	1954	9.635.000 EUR	76,53 %
Gesamt-Portfolio		3.047	156		397.490.000 EUR	94,96 %

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 30. September 2017

Immobilienverkäufe

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Verkaufs- datum	Verkehrswert	Verkaufs- preis
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	01.06.2017	4.790.000 EUR	6.590.000 EUR
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	01.06.2017	1.295.000 EUR	2.370.000 EUR
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	01.06.2017	1.660.000 EUR	2.820.000 EUR
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
Fondaufgabe	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 5,0% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert
Jährliche Verwaltungsgebühr ⁷⁾	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,10% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
Gesamtkostenquote ⁸⁾	1,46%
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.

