



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. Juni 2011

### Bericht Fondsmanagement

Sehr geehrter Anleger,

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Monatsbericht übergeben zu können. Nachfolgend finden Sie die Neuigkeiten sowie die wesentlichen Kenndaten des Fonds zum 30.06.2011.

#### Ankauf / Finanzierung

- Zum 01.06.2011 hat der Übergang von Nutzen und Lasten für das Objekt in Ingolstadt stattgefunden. Somit befinden sich nun insgesamt 1.364 Wohnungen mit ca. 88.200 qm, 27 Gewerbeeinheiten mit ca. 2.550 qm sowie 489 Stellplätze im Fondsvermögen.

Das Objekt in Ingolstadt umfasst 484 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit und befindet sich in einer zentralen Wohnlage am Rande der Innenstadt und vor den Toren des Audi Werks. Die Siedlung ist Mitte der 50er Jahre im Zuge der Umsiedlung von Audi nach Ingolstadt entstanden. Der Kaufpreis für die Häuser betrug EUR 20,8 Mio., dies entspricht ca. EUR 747 je qm und dem 11,81-fachen der Ist-Miete bei Ankauf. Die Vermietungsquote bezogen auf die Bruttomieten beträgt aktuell 97,96%. Es ist geplant, die Objekte im Jahr 2012 energetisch zu sanieren. Hierfür sind Kosten in Höhe von ca. EUR 6,5 Mio. geplant. Die Sanierungsmaßnahmen werden zu einer deutlichen Aufwertung des Bestands führen und Mieterhöhungen ermöglichen. Die Planungsleistungen sollen bereits Ende 2011 beginnen.

Finanziert wurde der Ankauf mit ca. EUR 11,49 Mio. Fremdkapital. Davon wurden EUR 8,5 Mio. bei der Landesbank Berlin mit einem Festzinssatz für 10 Jahre aufgenommen und EUR 2,99 Mio. durch die Übernahme von geförderten Darlehen mit einem Zinssatz von 0,5% und einer 1%-igen Tilgung. Die gesamte Fremdkapitalquote im Fonds steigt hierdurch vorübergehend auf 44,72%, wird sich jedoch durch die mit Eigenkapital finanzierten Sanierungsmaßnahmen im Fonds (insbesondere in den Objekten in Berlin und Münster und im Jahr 2012 auch in Ingolstadt) reduzieren.

#### Vermietung / Verwaltung

- In Münster wurde ein weiterer Hausmeister zur Betreuung des Bestands und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen eingestellt.

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

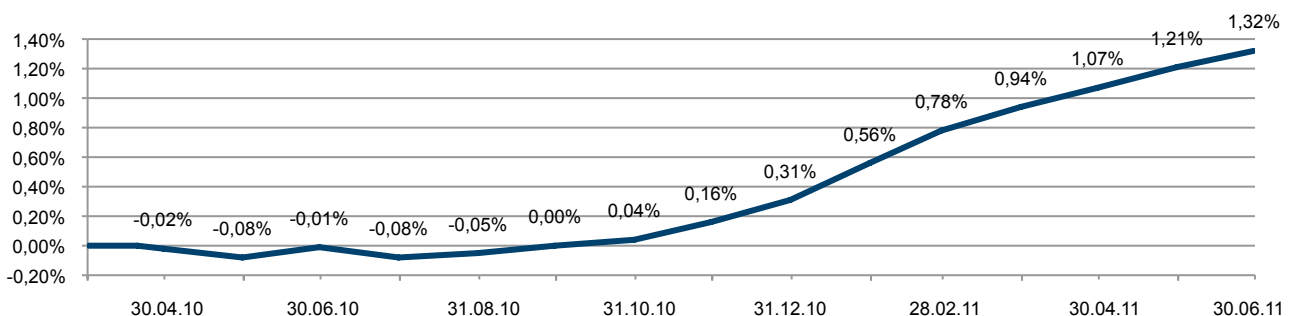
### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 30. Juni 2011

### Eckdaten per 30. Juni 2011

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Anteilspreis / Rücknahmepreis: | 100,32 EUR    |
| Netto-Fondsvolumen (NAV):      | 59.896 TEUR   |
| Brutto-Fondsvolumen:           | 95.571 TEUR   |
| Immobilienvermögen:            | 71.555 TEUR   |
| Anzahl Objekte / Standorte:    | 13 / 6        |
| Vermietungsquote:              | 93,59 %       |
| Fremdfinanzierungsquote:       | 44,72 %       |
| umlaufende Anteile:            | 597.064 Stück |

|                         |                           |        |
|-------------------------|---------------------------|--------|
| seit Fondsauflegung     | am 20.04.2010             | 1,32 % |
| pro Jahr rollierend     | (30.06.2010 - 30.06.2011) | 1,33 % |
| pro Halbjahr rollierend | (31.12.2010 - 30.06.2011) | 1,01 % |
| Monat Juni 2011         | (31.05.2011 - 30.06.2011) | 0,11 % |
| laufendes Geschäftsjahr | (28.02.2011 - 30.06.2011) | 0,54 % |

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 30. Juni 2011



Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte.



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. Juni 2011

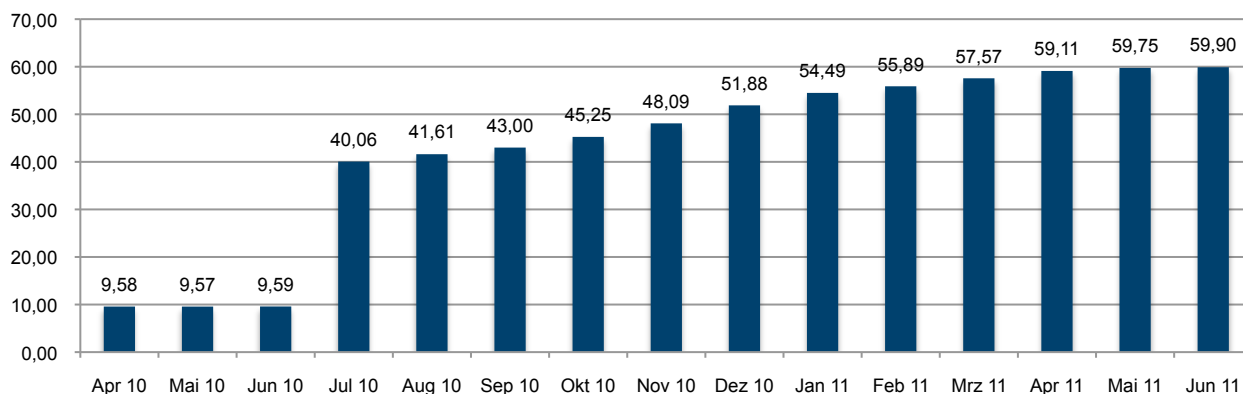
### Vermögensaufstellung per 30. Juni 2011

|   |                          | Anteil an Fondsvermögen |
|---|--------------------------|-------------------------|
| <b>Immobilien</b>                         | 71.555.000,00 EUR        | 119,46 %                |
| <b>Beteiligungen</b>                      | 0,00 EUR                 | 0,00 %                  |
| <b>Liquiditätsanlagen</b>                 | 15.665.432,99 EUR        | 26,15 %                 |
| <b>sonstige Vermögensgegenstände</b>      | 8.351.016,53 EUR         | 13,94 %                 |
| <b>Brutto-Fondsvermögen</b>               | <b>95.571.449,52 EUR</b> | <b>159,56 %</b>         |
| <b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b> | 35.674.835,54 EUR        | 59,56 %                 |
| <b>Fondsvermögen (NAV)</b>                | <b>59.896.613,98 EUR</b> | <b>100,00 %</b>         |

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 30. Juni 2011

|   |            | Immobilien-<br>gewinn | Aktien-<br>gewinn | Zwischen-<br>gewinn |
|---|------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Ausgabepreis</b><br>(inkl. 5% Ausgabeaufschlag)                                | 105,34 EUR | 0,00 EUR              | 0,00 EUR          | 0,00 EUR            |
| <b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 6 Monaten</b><br>(ohne Rückgabeabschlag)    | 100,32 EUR | 0,00 EUR              | 0,00 EUR          | 0,00 EUR            |
| <b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 3 Monaten</b><br>(3% Rückgabeabschlag)      | 97,31 EUR  | 0,00 EUR              | 0,00 EUR          | 0,00 EUR            |
| <b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 1 Monat</b><br>(5% Rückgabeabschlag)        | 95,30 EUR  | 0,00 EUR              | 0,00 EUR          | 0,00 EUR            |
| <b>Rücknahmepreis ohne Frist bzw. kürzer als 1 Monat</b><br>(7% Rückgabeabschlag) | 93,30 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 kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte.



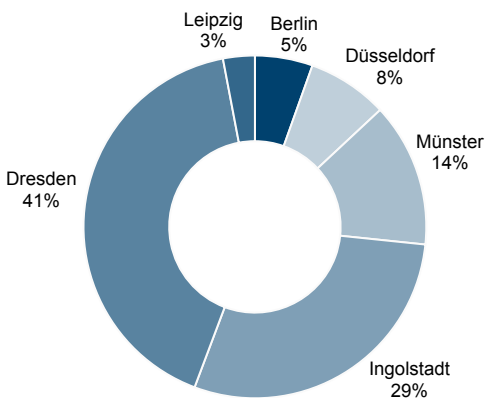
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. Juni 2011

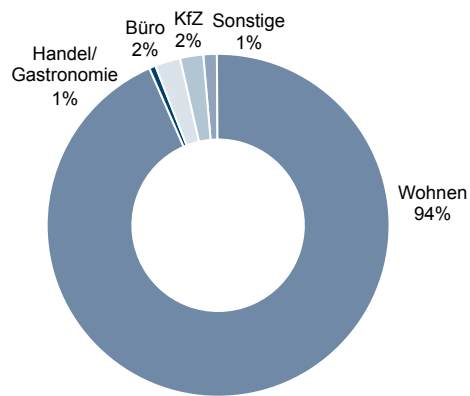
### Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise)

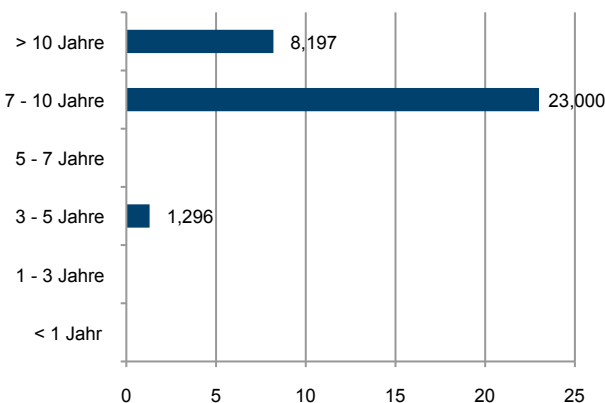


### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

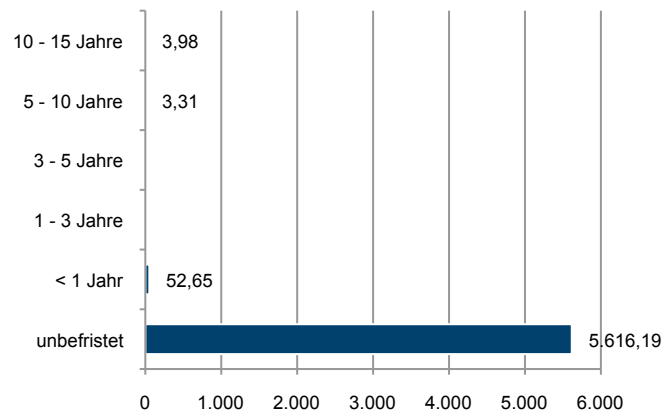
(anhand der Netto-Sollmieten)



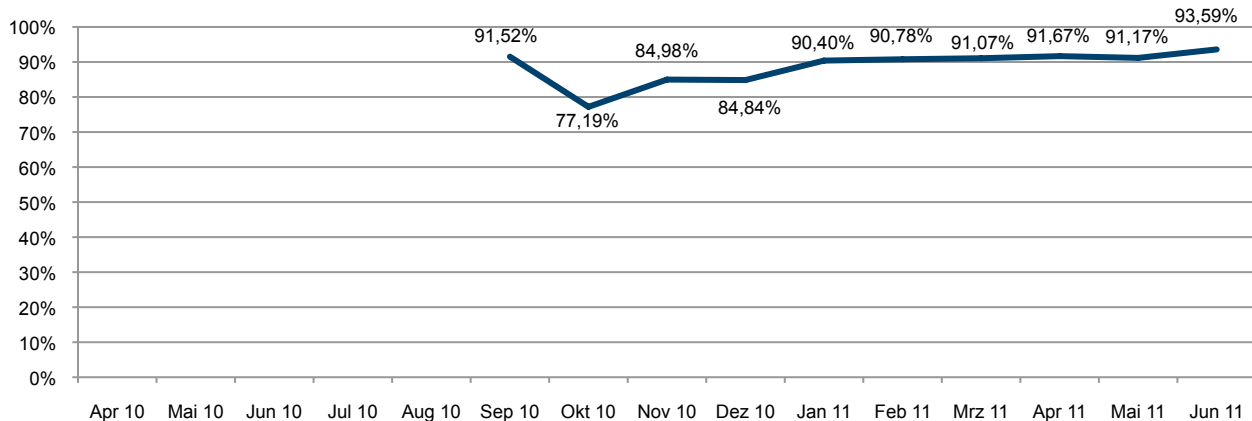
### Kreditlaufzeiten (in Mio. EUR)



### Restlaufzeiten der Mietverträge (in TEUR)



### Entwicklung Vermietungsquote



Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen sind die jeweiligen Verkaufsprospekte und die jährlichen Jahresberichte.



## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. Juni 2011

### Aktuelles Portfolio

| Standort                |  | Wohn-<br>einheiten | Gewerbe-<br>einheiten | Baujahr    | Verkehrswert/<br>Kaufpreis | Vermietungs-<br>quote |
|-------------------------|--|--------------------|-----------------------|------------|----------------------------|-----------------------|
| Berlin                  | Scharfenberger Straße 30-40            | 62                 | 0                     | 1977       | 3.940.000 EUR              | 80,38 %               |
| Düsseldorf              | Füllenbachstraße 4-6                   | 25                 | 11                    | 1967       | 5.430.000 EUR              | 85,55 %               |
| Münster                 | Königsberger/Kemper/Breslauer Straße   | 132                | 0                     | 1964       | 5.297.437 EUR              | 97,82 %               |
| Münster                 | Königsberger Str. 4,7,8                | 107                | 2                     | 1964       | 4.427.563 EUR              | 79,53 %               |
| Dresden                 | Wilisch-/Nagelstraße                   | 240                | 0                     | 1963       | 13.670.000 EUR             | 96,13 %               |
| Dresden                 | Borthener/Gorisch/Winterbergstraße     | 288                | 6                     | 1927       | 15.850.000 EUR             | 95,54 %               |
| Leipzig                 | Stieglitzstraße 85 a+b                 | 18                 | 4                     | 1900       | 1.200.000 EUR              | 100,00 %              |
| Leipzig                 | Philipp-Rosenthal-Straße 5             | 8                  | 3                     | 1903       | 940.000 EUR                | 95,57 %               |
| Ingolstadt              | Herschel/Ungemedel/Lehar/Ettinger Str. | 484                | 1                     | 1958/65/92 | 20.800.000 EUR             | 97,96 %               |
| <b>Gesamt-Portfolio</b> |  | <b>1.364</b>       | <b>27</b>             |            | <b>71.555.000 EUR</b>      | <b>93,59 %</b>        |

### Fondsdaten

|   |   |
|---|---|
| <b>Fondsstruktur</b>  | Deutsches Sondervermögen nach InvG  |
| <b>Wertpapierkennnummer</b>                                     | A1CUAY  |
| <b>ISIN</b>   | DE000A1CUAY0  |
| <b>Fondsaufgabe</b>   | April 2010  |
| <b>Laufzeit</b>   | unbefristet   |
| <b>Geschäftsjahr</b>  | Vom 01. 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 Anteilswert  |
| <b>Rücknahmeabschlag</b>  | Gestaffelte Rückgabeabschläge, bis zu 7% nach Maßgabe § 11 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit dem Verkaufsprospekt |
| <b>Jährliche Verwaltungsgebühr</b>                              | Bis zu 1,5% (derzeit 1,1%) des Durchschnittsbruttowerts des Sondervermögens   |
| <b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr</b>                       | 25% desjenigen Betrages, der zur Überschreitung einer Rendite von 5% nach der BVI-Methode geführt hat.  |
| <b>Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr</b> | Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kaufs-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbauaufwendungen   |
| <b>Ansprechpartner</b>  | WERTGRUND Immobilien AG, Thomas Meyer, Maximilianstraße 21a, 82319 Starnberg<br>Telefon 08151/9989431, www.wertgrund.de, www.wohnselect.de    |

Wichtiger Hinweis: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. 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 und Satzung), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht. Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Kapitalanlagegesellschaft, TMW Pramerica Property Investment GmbH, Wittelsbacherplatz 1, 80333 München und der Depotbank 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.

