



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 29. Februar 2012

### 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 29.02.2012.

#### BVI-Rendite Geschäftsjahr 2011/2012

- Die BVI-Rendite für das erste volle Geschäftsjahr des WERTGRUND WohnSelect D (28.2.2011 bis 29.2.2012) hat 4,57% p.a. betragen.

#### Modernisierung / Verwaltung / Vermietung

- Die Sanierungsmaßnahme in Berlin ist komplett abgeschlossen und es liegen die Schlussrechnungen für alle Gewerke vor. Die Sanierungskosten betragen insgesamt EUR 2,002 Mio. brutto (ca. EUR 413 je qm Wfl.) und liegen somit im geplanten Budget. Die Modernisierungumlage liegt aktuell bei der Förderstelle (IBB) zur Freigabe.

#### Akquisition / neue Objekte

- Im Februar hat der Übergang Nutzen und Lasten für das Objekt Eichbergplatz in Ulm (74 Wohnungen mit ca. 4.793 qm Wfl. und 4 Gewerbeeinheiten mit ca. 421 qm) stattgefunden. Es befinden sich nun insgesamt 1.521 Wohnungen mit ca. 97.480 qm Wfl. sowie 30 Gewerbeeinheiten mit ca. 2.634 qm Nfl. im Fonds.

#### Finanzierung

- Das Objekt Eichbergplatz in Ulm wurde mit einem Darlehen der BerlinHyp in Höhe von EUR 2,8 Mio. und einer Laufzeit / Zinsbindung bis 31.12.2014 finanziert. Die knapp 3-jährige Laufzeit wurde im Hinblick auf das AnFuG (max. 30% Leverage ab 2015) gewählt, um ggf. Ende 2014 das Darlehen tilgen zu können. Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds beträgt aktuell ca. 42,69%.

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

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 29. Februar 2012

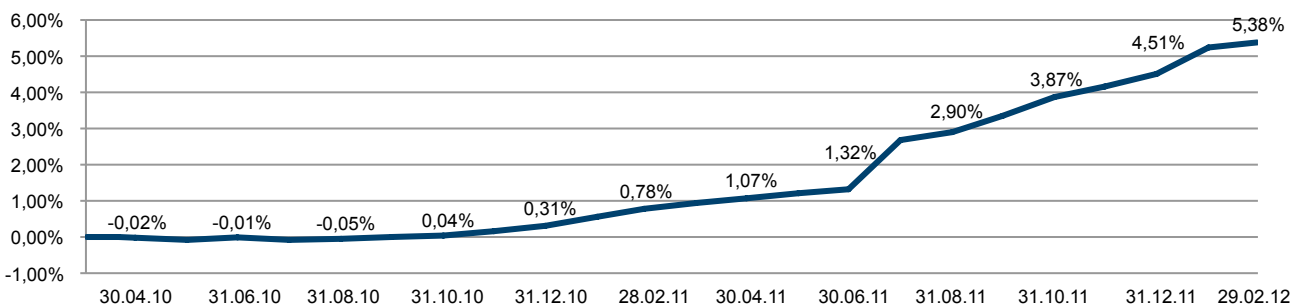
### Eckdaten per 29. Februar 2012

<b>Anteilspreis / Rücknahmepreis:</b>	104,34 EUR
<b>Netto-Fondsvolumen (NAV):</b>	88.897 TEUR
<b>Brutto-Fondsvolumen:</b>	128.713 TEUR
<b>Immobilienvermögen:</b>	82.595 TEUR
<b>Anzahl Objekte / Standorte:</b>	15 / 7
<b>Vermietungsquote <sup>1)</sup>:</b>	96,70 %
<b>Fremdfinanzierungsquote <sup>2)</sup>:</b>	42,69 %
<b>umlaufende Anteile:</b>	852.034 Stück

<b>seit Fondsauflegung</b>	am 20.04.2010	5,38 %
<b>pro Jahr rollierend</b>	(28.02.2011 - 29.02.2012)	4,57 %
<b>pro Halbjahr rollierend</b>	(31.08.2011 - 29.02.2012)	2,41 %
<b>Monat Februar 2012</b>	(31.01.2012 - 29.02.2012)	0,13 %
<b>laufendes Geschäftsjahr</b>	(28.02.2011 - 29.02.2012)	4,57%

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 29. Februar 2012

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttung im Juni)



1) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

2) Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

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 29. Februar 2012

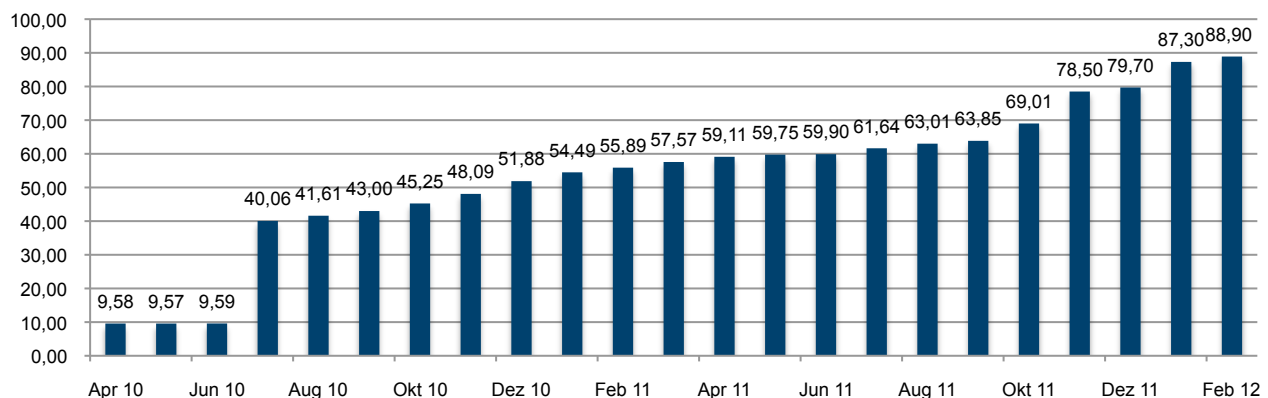
### Vermögensaufstellung per 29. Februar 2012

		Anteil an Fondsvermögen
<b>Immobilien</b>	82.595.000,00 EUR	92,91 %
<b>Beteiligungen</b>	0,00 EUR	0,00 %
<b>Liquiditätsanlagen</b>	31.104.289,91 EUR	34,99 %
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	15.013.764,78 EUR	16,89 %
<b>Brutto-Fondsvermögen</b>	<b>128.713.054,69 EUR</b>	<b>144,79 %</b>
<b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>	39.816.000,50 EUR	44,79 %
<b>Fondsvermögen (NAV)</b>	<b>88.897.054,19 EUR</b>	<b>100,00 %</b>

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 29. Februar 2012

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
<b>Ausgabepreis</b> (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	109,56 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 6 Monaten</b> (ohne Rückgabeabschlag)	104,34 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 3 Monaten</b> (3% Rückgabeabschlag)	101,21 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 1 Monat</b> (5% Rückgabeabschlag)	99,12 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis ohne Frist bzw. kürzer als 1 Monat</b> (7% Rückgabeabschlag)	97,04 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.



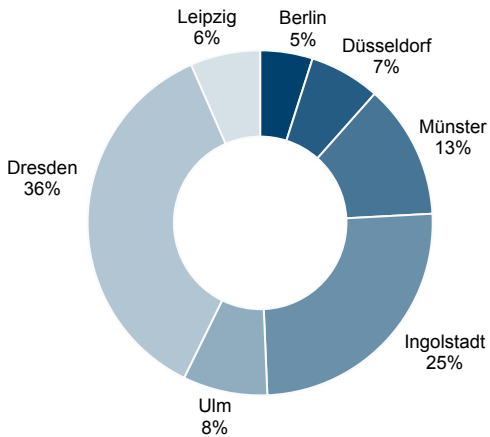
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 29. Februar 2012

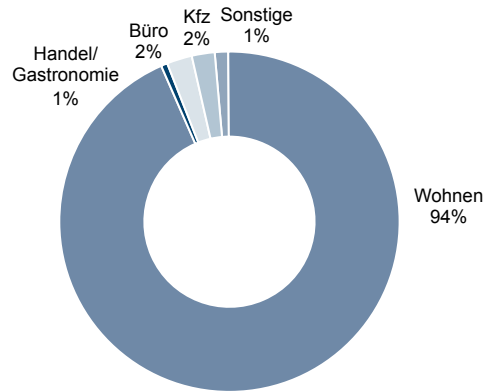
### Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

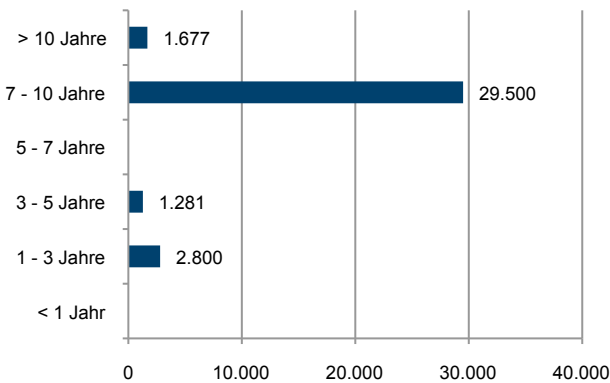
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



### Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

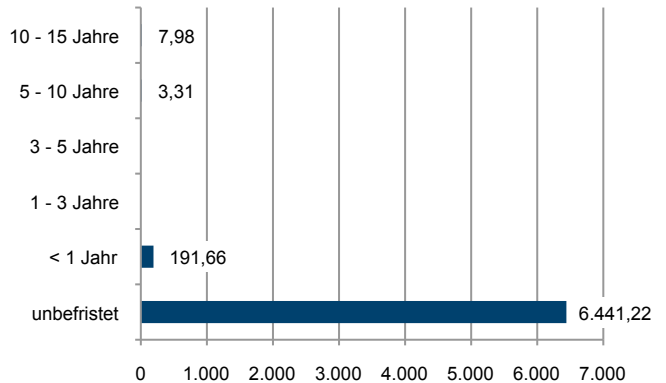
(Kreditvolumen gesamt 35.258.095 EUR)



### Restlaufzeiten der Mietverträge

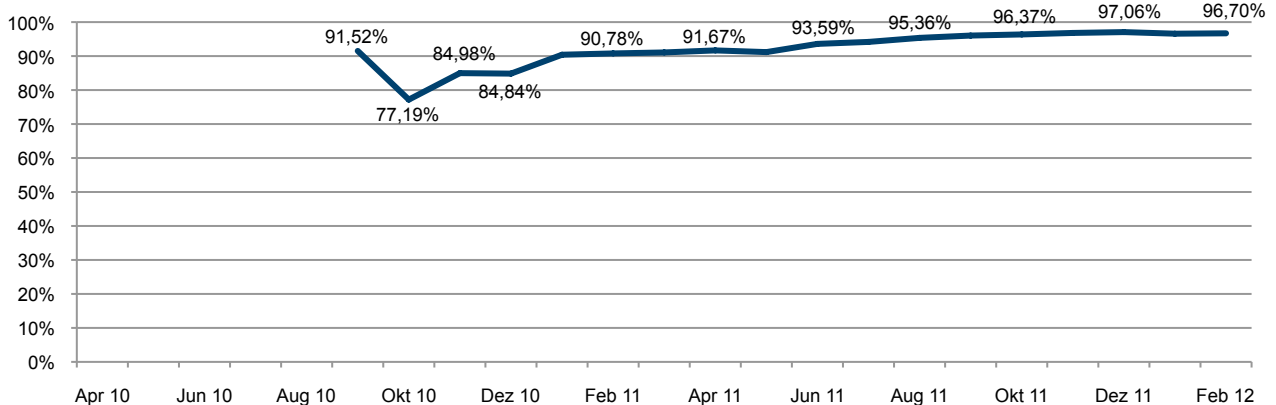
(in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieten)



### Entwicklung Vermietungsquote

(bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete)



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 29. Februar 2012

### Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote <sup>3)</sup>
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	4.060.000 EUR	95,71 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	29	8	1967	5.480.000 EUR	93,91 %
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	132	0	1964	6.370.000 EUR	97,86 %
Münster	Königsberger Str. 4,7,8	106	3	1964	4.040.000 EUR	83,27 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	13.800.000 EUR	97,03 %
Dresden	Borthener/Gorisch/Winterbergstraße	288	7	1934	16.090.000 EUR	98,95 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	4	1900	1.250.000 EUR	100,00 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.000.000 EUR	99,83 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	3.155.000 EUR	97,42 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	5.333.333 EUR	97,87 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	33	0	1958	1.357.576 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.115.152 EUR	99,52 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	1.842.424 EUR	99,84 %
Ingolstadt	Ungerner/Ettinger/Leharstraße u.a.	303	1	1958	11.151.515 EUR	98,96 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1998	6.550.000 EUR	98,19 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>1.521</b>	<b>30</b>		<b>82.595.000 EUR</b>	<b>96,70 %</b>

3) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

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 29. Februar 2012

### 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 <sup>4)</sup></b>	Bis zu 1,5% (derzeit 1,1%) des Durchschnittsbruttowerts des Sondervermögens
<b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr <sup>4)</sup></b>	25% desjenigen Betrages, der zur Überschreitung einer Rendite von 5% nach der BVI-Methode geführt hat.
<b>Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr <sup>4)</sup></b>	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
<b>Depotbankgebühr <sup>4)</sup></b>	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro zzgl. Ust.
<b>Ansprechpartner</b>	WERTGRUND Immobilien AG, Thomas Meyer, Maximilianstraße 21a, 82319 Starnberg Telefon 08151/9989431, <a href="http://www.wertgrund.de">www.wertgrund.de</a> , <a href="http://www.wohnselect.de">www.wohnselect.de</a>

4) Fondsgebühren: Aus dem Sondervermögen an die Kapitalanlagegesellschaft bzw. die Depotbank zu entrichtende Vergütungen

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.

