



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. März 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 31. März 2012.

Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011/2012

- Die Geschäftsführung der KAG des Fonds hat eine Ausschüttung in Höhe von EUR 1,75 je Anteil beschlossen. Die Ausschüttung erfolgt am 13. Juni 2012.

Modernisierung / Verwaltung / Vermietung

- Die Vermietungsquote liegt aktuell bei 97,41% und ist somit die höchste Vermietungsquote seit Auflage des Fonds. Diese hohe Vermietungsquote kommt insbesondere durch die guten Vermietungsaktivitäten in Ingolstadt und Dresden in den letzten Wochen zustande. Sanierungsbedingt gibt es noch ein Objekt in Münster (Königsberger Straße) mit einer Vermietungsquote unter 90%. Die Sanierungsmaßnahmen sind hier aber im vollen Gange, so dass eine Verbesserung der Vermietungsquote kurzfristig möglich ist.

Akquisition / neue Objekte

- Im März hat der Übergang von Nutzen und Lasten für das Objekt Dobritzer Straße/Winterbergstraße in Dresden (138 Wohnungen mit ca. 8.053 qm Wohnfläche) stattgefunden. Es befinden sich somit nun insgesamt 1.659 Wohnungen mit ca. 105.512 qm Wohnfläche sowie 29 Gewerbeeinheiten mit ca. 2.634 qm Nutzfläche im Fonds.

Finanzierung

- Das Objekt Dobritzer Straße/Winterbergstraße in Dresden wurde mit einem Darlehen der BerlinHyp in Höhe von EUR 2,75 Mio. und einer Laufzeit/ Zinsbindung bis 31. Dezember 2014 finanziert. Die knapp 3-jährige Laufzeit wurde im Hinblick auf das AnsFuG (max. 30% Leverage ab 2015) gewählt, um ggf. Ende 2014 das Darlehen tilgen zu können. Die Fremdfinanzierungsquote des Fonds beträgt aktuell ca. 42,49%.

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

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. März 2012

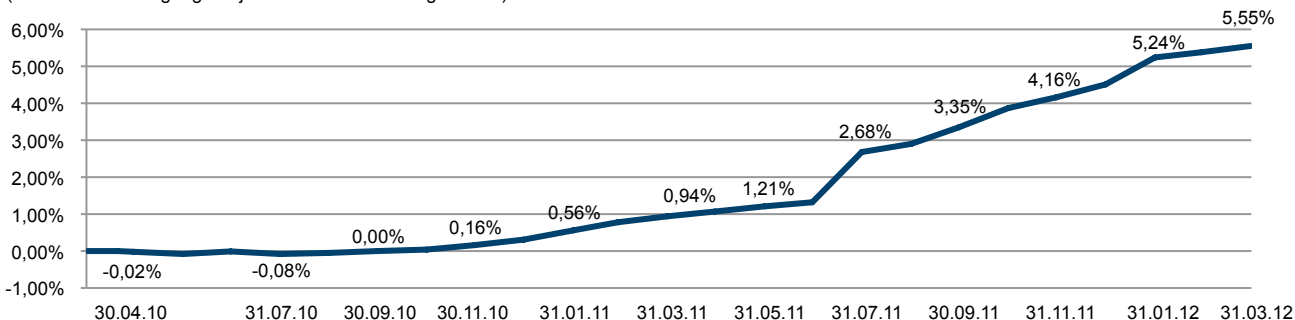
Eckdaten per 31. März 2012

Anteilspreis / Rücknahmepreis:	104,51 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	96.804 TEUR
Brutto-Fondsvolumen:	139.935 TEUR
Immobilienvermögen:	89.445 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	16 / 7
Vermietungsquote ¹⁾ :	97,41 %
Fremdfinanzierungsquote ²⁾ :	42,49 %
umlaufende Anteile:	926.218 Stück

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	5,55 %
pro Jahr rollierend	(31.03.2011 - 31.03.2012)	4,57 %
pro Halbjahr rollierend	(30.09.2011 – 31.03.2012)	2,13 %
Monat März 2012	(29.02.2012 – 31.03.2012)	0,16 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2012 – 31.03.2012)	0,16 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. März 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 31. März 2012

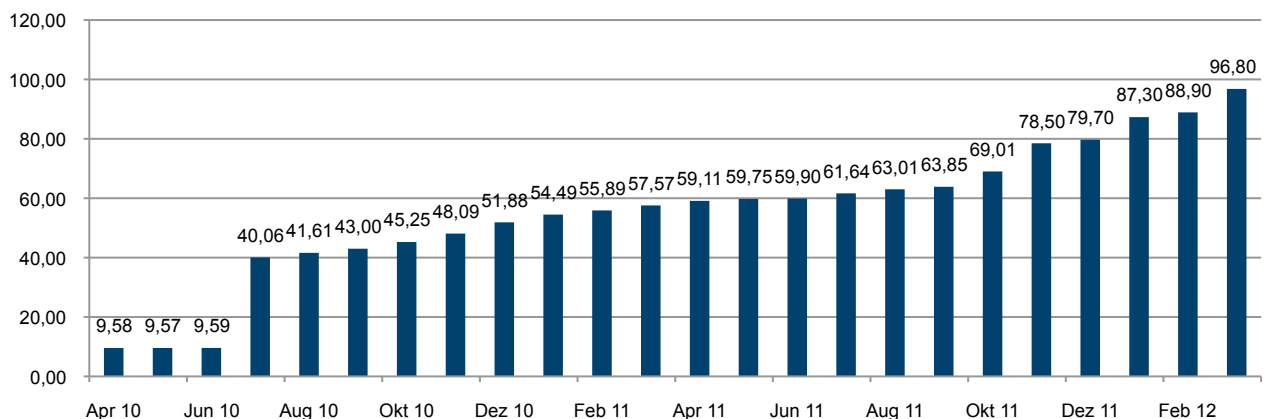
Vermögensaufstellung per 31. März 2012

		Anteil an Fondsvermögen
Immobilien	89.445.000,00 EUR	92,40 %
Beteiligungen	0,00 EUR	0,00 %
Liquiditätsanlagen	34.897.177,43 EUR	36,05 %
sonstige Vermögensgegenstände	15.593.020,56 EUR	16,11 %
Brutto-Fondsvermögen	139.935.197,99 EUR	144,56 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	43.131.582,78 EUR	44,56 %
Fondsvermögen (NAV)	96.803.615,21 EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. März 2012

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
Ausgabepreis (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	109,74 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis mit Frist von mind. 6 Monaten (ohne Rückgabeabschlag)	104,51 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis mit Frist von mind. 3 Monaten (3% Rückgabeabschlag)	101,37 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis mit Frist von mind. 1 Monat (5% Rückgabeabschlag)	99,28 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis ohne Frist bzw. kürzer als 1 Monat (7% Rückgabeabschlag)	97,19 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.



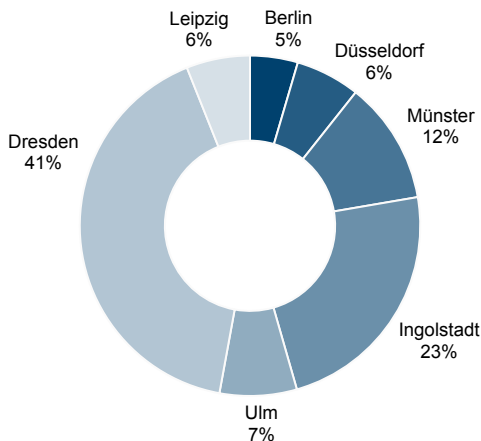
WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. März 2012

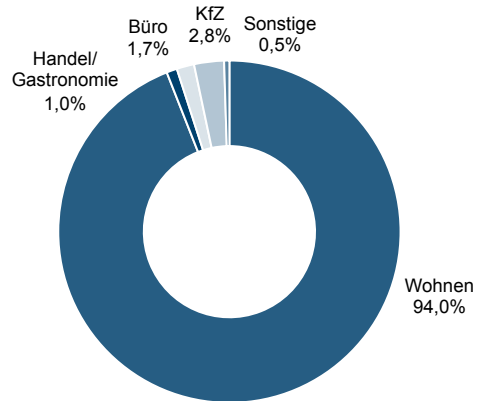
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

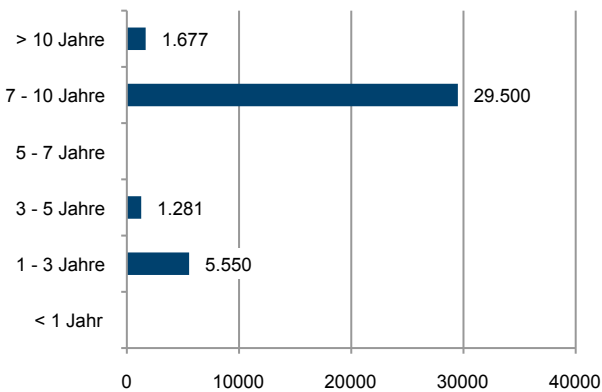
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

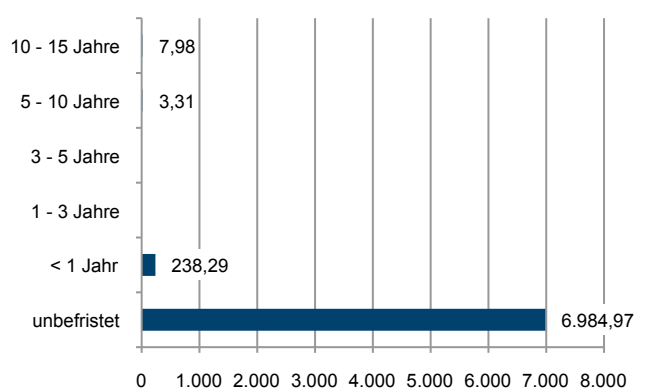
(Kreditvolumen gesamt 38.008.095 EUR)



Restlaufzeiten der Mietverträge

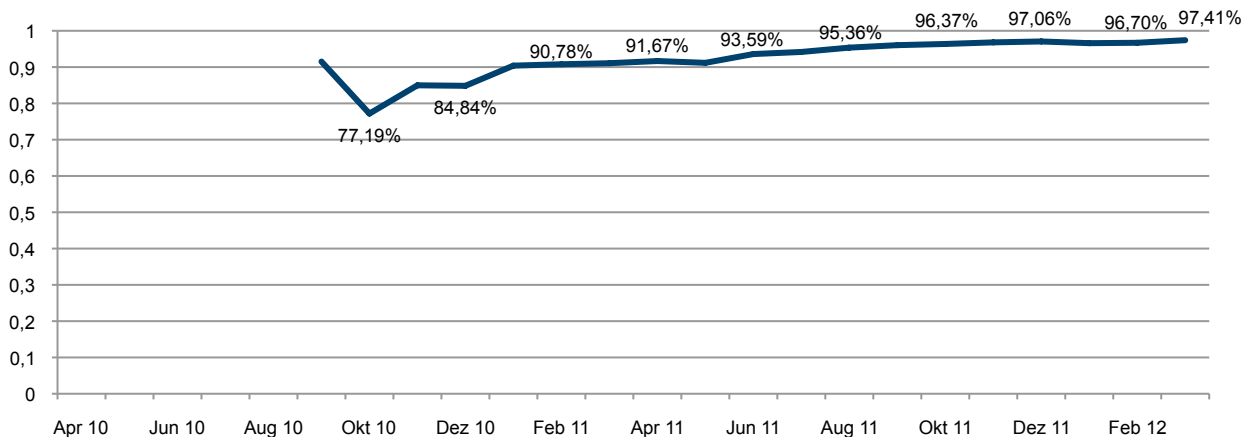
(in TEUR p.a.)

(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 31. März 2012

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote ³⁾
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	4.060.000 EUR	95,71 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	29	7	1967	5.480.000 EUR	99,42 %
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	132	0	1964	6.370.000 EUR	97,09 %
Münster	Königsberger Str. 4,7,8	106	3	1964	4.040.000 EUR	86,45 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	13.800.000 EUR	97,86 %
Dresden	Borthener/Gorisch/Winterbergstraße	288	7	1934	16.090.000 EUR	98,81 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	6.850.000 EUR	98,96 %
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	97,15 %
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	1997	6.550.000 EUR	96,95 %
Gesamt-Portfolio		1.659	29		89.445.000 EUR	97,41 %

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 31. März 2012

Fondsdaten

Fondsstruktur	Deutsches Sondervermögen nach InvG
Wertpapierkennnummer	A1CUAY
ISIN	DE000A1CUAY0
Fondsaufgabe	April 2010
Laufzeit	unbefristet
Geschäftsjahr	Vom 01. 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% (derzeit 5%) vom Anteilswert
Rücknahmeabschlag	Gestaffelte Rückgabeabschläge, bis zu 7% nach Maßgabe § 11 Abs. 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit dem Verkaufsprospekt
Jährliche Verwaltungsgebühr ⁴⁾	Bis zu 1,5% (derzeit 1,1%) des Durchschnittsbruttowerts des Sondervermögens
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ⁴⁾	25% desjenigen Betrages, der zur Überschreitung einer Rendite von 5% nach der BVI-Methode geführt hat.
Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr ⁴⁾	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
Depotbankgebühr ⁴⁾	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro zzgl. USt.
Ansprechpartner	WERTGRUND Immobilien AG, Thomas Meyer, Maximilianstraße 21a, 82319 Starnberg Telefon 08151/9989431, www.wertgrund.de , www.wohnselect.de

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 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.

