



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 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. Mai 2012.

#### Modernisierung / Verwaltung / Vermietung

- Die Vermietungsquote konnte stabil bei ca. 97 % gehalten werden.

#### Akquisition / neue Objekte

- Im Berichtsmonat hat der Übergang von Nutzen und Lasten für das Objekt Umlandstraße/Berliner Straße in Berlin (84 Wohnungen mit ca. 4.958 qm Wohnfläche, 10 Gewerbeeinheiten mit ca. 1.229 qm Nutzfläche und 76 Stellplätze) stattgefunden. Es befinden sich nun insgesamt 1.743 Wohnungen mit ca. 110.469 qm Wohnfläche sowie 38 Gewerbeeinheiten mit ca. 3.863 qm Nutzfläche im Fonds.
- Das im März 2012 beurkundete Objekt in Alfter (Weiterverkauf eines intern. Investors aus einem Portfolioerwerb) ist per 1. Mai 2012 auf den Verkäufer übergegangen. Ab diesem Zeitpunkt stehen dem Fonds gem. Kaufvertrag bereits die Einnahmen abzgl. der Bewirtschaftungskosten und Finanzierungskosten des Verkäufers zu. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den WERTGRUND WohnSelect D wird in den nächsten Wochen erwartet.
- Am 30. Mai 2012 konnte ein Portfolio in Köln und Frechen mit 304 Wohneinheiten (davon 172 WE in Köln und 133 WE in Frechen) und 20 Gewerbeeinheiten beurkundet werden. Der Verkäufer ist eine Privatperson, der Bestand soll mit der WL Bank, Münster, finanziert werden.

#### Finanzierungen

- Das Objekt Umlandstraße/Berliner Straße in Berlin wurde mit einem Darlehen der Berlin Hyp in Höhe von 3,4 Mio. EUR und einer Laufzeit/ Zinsbindung bis 31.12.2021 finanziert.

#### Neubewertung Objekt Stieglitzstraße in Leipzig

- Im Berichtsmonat wurde für das Objekt Philipp-Rosenthal-Straße in Leipzig der Verkehrswert des Wertgutachten des Sachverständigenausschusses in das Fondsvermögen eingestellt. Der Verkehrswert für das Objekt beträgt 1,0 Mio. EUR und hat sich gegenüber der letzten Bewertung nicht verändert.

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

### Eckdaten per 31. Mai 2012

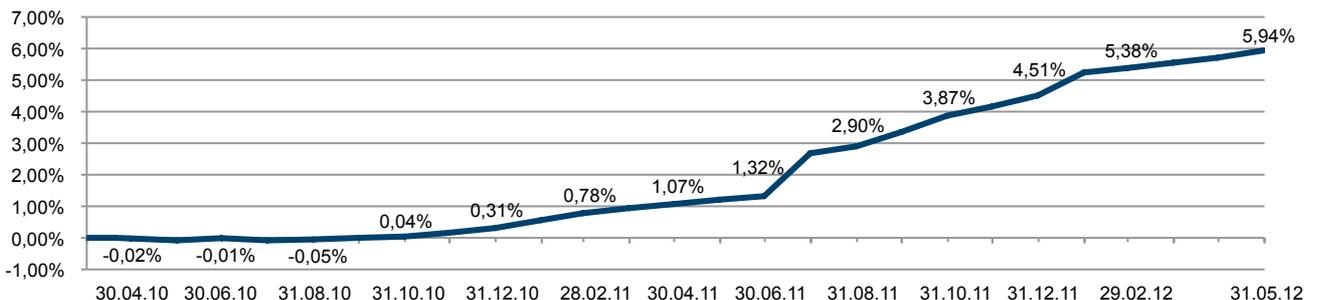
Anteilspreis / Rücknahmepreis:	104,89 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	99.493 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	140.883 TEUR
Immobilienvermögen:	98.725 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	17 / 7
Vermietungsquote <sup>1)</sup> :	97,01 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>2)</sup> :	41,92 %
umlaufende Anteile:	948.498 Stück

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Mai 2012

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	5,94 %
pro Jahr rollierend	(31.05.2011 - 31.05.2012)	4,67 %
pro Halbjahr rollierend	(30.11.2011 – 31.05.2012)	1,71 %
Monat Mai 2012	(30.04.2012 – 31.05.2012)	0,21 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2012 – 31.05.2012)	0,53 %

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

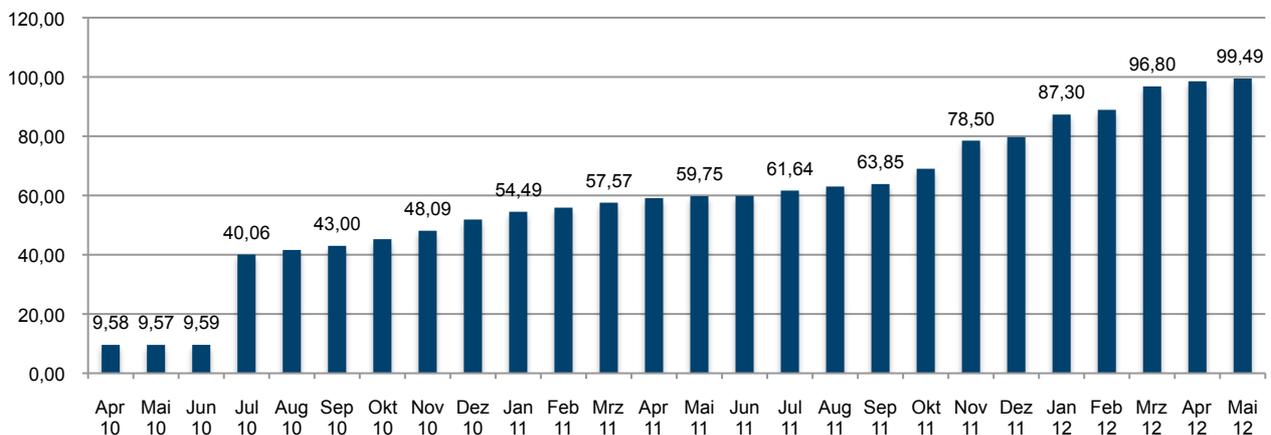
### Vermögensaufstellung per 31. Mai 2012

		Anteil an Fondsvermögen
<b>Immobilien</b>	98.725.000,00 EUR	99,23 %
<b>Beteiligungen</b>	0,00 EUR	0,00 %
<b>Liquiditätsanlagen</b>	30.436.963,80 EUR	30,59 %
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	17.771.653,84 EUR	17,86 %
<b>Summe des Vermögens</b>	<b>146.933.617,64 EUR</b>	<b>147,68 %</b>
<b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>	47.440.920,55 EUR	47,68 %
<b>Fondsvermögen (NAV)</b>	<b>99.492.697,09 EUR</b>	<b>100,00 %</b>

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Mai 2012

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
<b>Ausgabepreis</b> (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	110,13 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 6 Monaten</b> (ohne Rückgabeabschlag)	104,89 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 3 Monaten</b> (3% Rückgabeabschlag)	101,74 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 1 Monat</b> (5% Rückgabeabschlag)	99,65 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis ohne Frist bzw. kürzer als 1 Monat</b> (7% Rückgabeabschlag)	97,55 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.



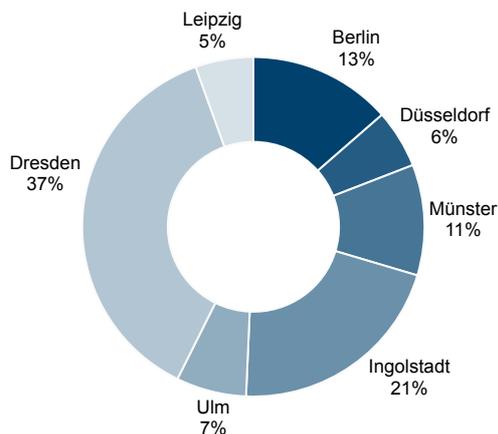
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 2012

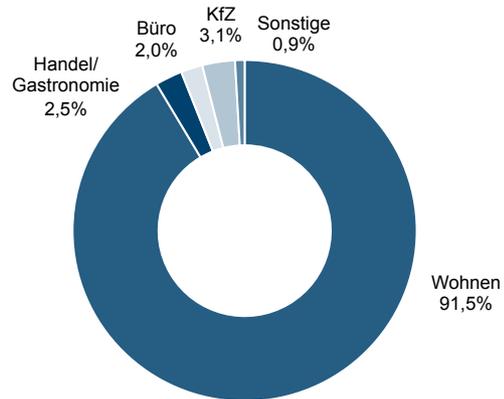
### Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

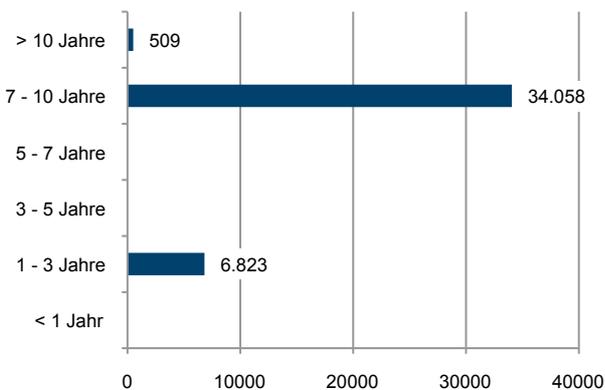
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



### Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

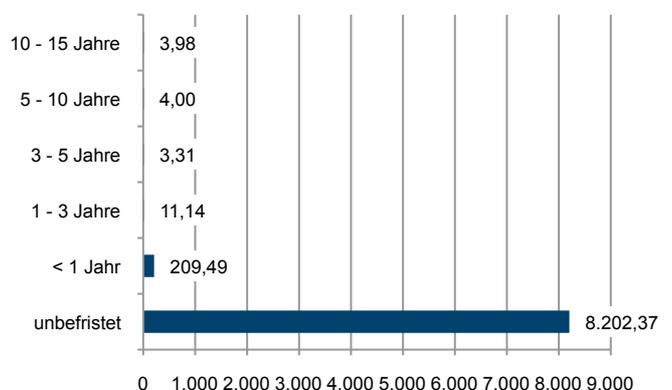
(Kreditvolumen gesamt 41.390.358 EUR)



### Restlaufzeiten der Mietverträge

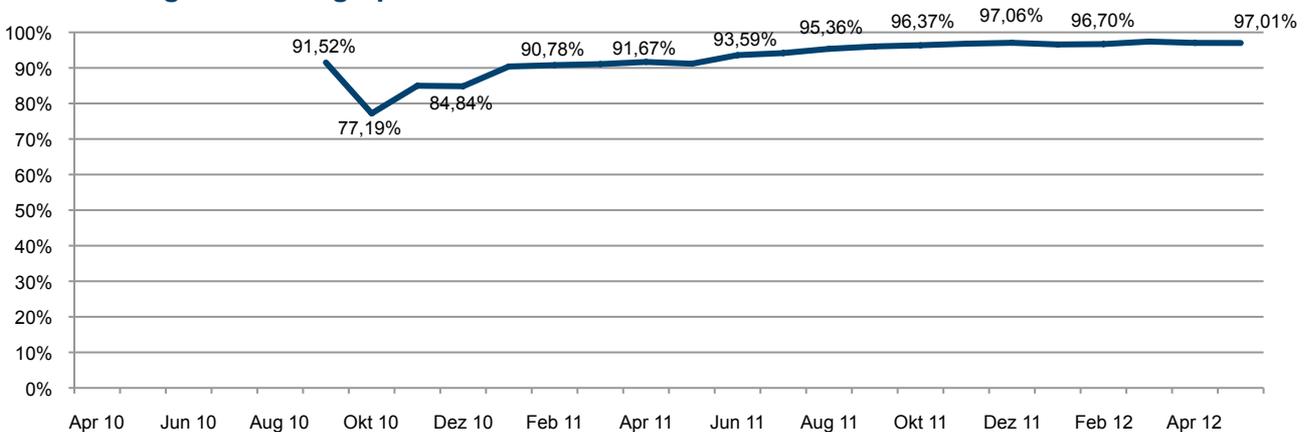
(in TEUR p.a.)

(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. Mai 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	98,60 %
Berlin	Uhlandstraße	84	10	1972	9.300.000 EUR	95,40 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	29	6	1967	5.480.000 EUR	88,33 %
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	132	0	1964	6.370.000 EUR	97,29 %
Münster	Königsberger Str. 4,7,8	106	3	1964	4.040.000 EUR	93,24 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	13.800.000 EUR	99,58 %
Dresden	Borthener/Gorsch/Winterbergstraße	288	7	1934	16.090.000 EUR	96,16 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	6.850.000 EUR	97,41 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	4	1900	1.230.000 EUR	92,90 %
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	93,87 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	5.333.333 EUR	100,00 %
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	99,69 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1997	6.550.000 EUR	95,21 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>1.743</b>	<b>38</b>		<b>98.725.000 EUR</b>	<b>97,01 %</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 WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 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.

