



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Juli 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. Juli 2012.

#### Modernisierung / Verwaltung / Vermietung

- Die Vermietungsquote im Fonds konnte bei knapp unter 97% stabil gehalten werden.
- In dem Objekt Am Mückenschlösschen/Christianstraße in Leipzig wurde die Sanierung der Treppenhäuser und der Leerwohnungen abgeschlossen.

#### Neubewertung Berlin, Düsseldorf und Münster

- Im Berichtsmonat wurden für die Objekte Scharfenberger Straße in Berlin und Füllenbachstraße in Düsseldorf sowie für den Bestand in Münster die Verkehrswerte der Wertgutachten des Sachverständigenausschusses in das Fondsvermögen eingestellt. Der Verkehrswert für das Objekt in Berlin beträgt 6,70 Mio. EUR, der Verkehrswert für das Objekt in Düsseldorf 5,58 Mio. EUR und die Verkehrswerte für die Objekte in Münster 13,24 Mio. EUR.

#### Fremdfinanzierung

- Die Fremdfinanzierungsquote ist durch den Ankauf des Objekts Bonn-Alfter (FK-Quote ca. 34,4%) sowie die Neubewertungen auf 38,73% gefallen und entspricht unseren Planungen, den Leverage aufgrund der Regelungen des AnsFuG sukzessive auf 30% bis Ende 2014 zu reduzieren.

#### Objektankauf

- Am 1. Juli 2012 hat der Übergang von Nutzen und Lasten für das Objekt in Bonn-Alfter (110 Wohneinheiten) stattgefunden. Es befinden sich nun insgesamt 1.851 Wohneinheiten und 40 Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 122.000 qm im Fondsvermögen.

Für weiterführende Fragen stehen wir Ihnen immer gerne zur Verfügung.

Ihr Fondsmanagement

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

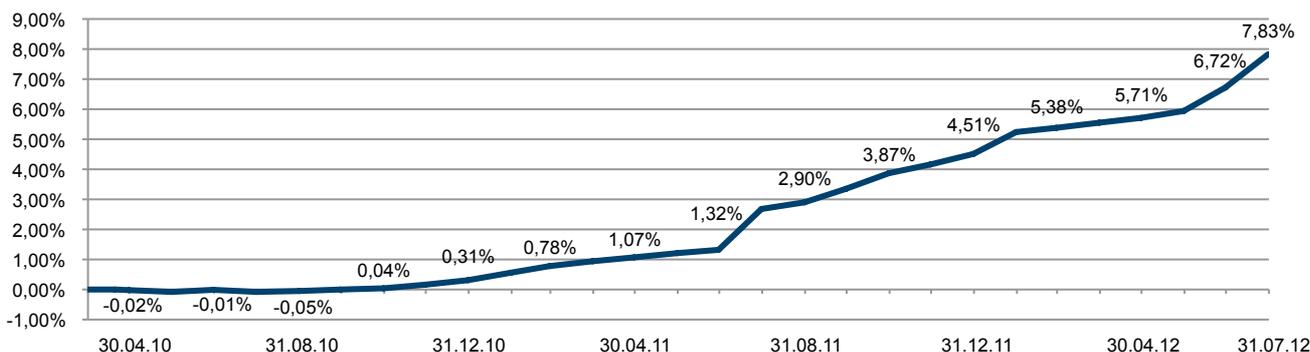
### Eckdaten per 31. Juli 2012

Anteilspreis / Rücknahmepreis:	104,99 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	119.788 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	163.279 TEUR
Immobilienvermögen:	112.295 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	18 / 8
Vermietungsquote <sup>1)</sup> :	96,71 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>2)</sup> :	38,73 %
umlaufende Anteile:	1.140.914 Stück

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	7,83 %
pro Jahr rollierend	(31.07.2011 - 31.07.2012)	5,01 %
pro Halbjahr rollierend	(31.01.2012 - 31.07.2012)	2,46 %
Monat Juli 2012	(30.06.2012 - 31.07.2012)	1,04 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2012 - 31.07.2012)	2,32 %
im Kalenderjahr	(31.12.2011 - 31.07.2012)	3,17 %

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

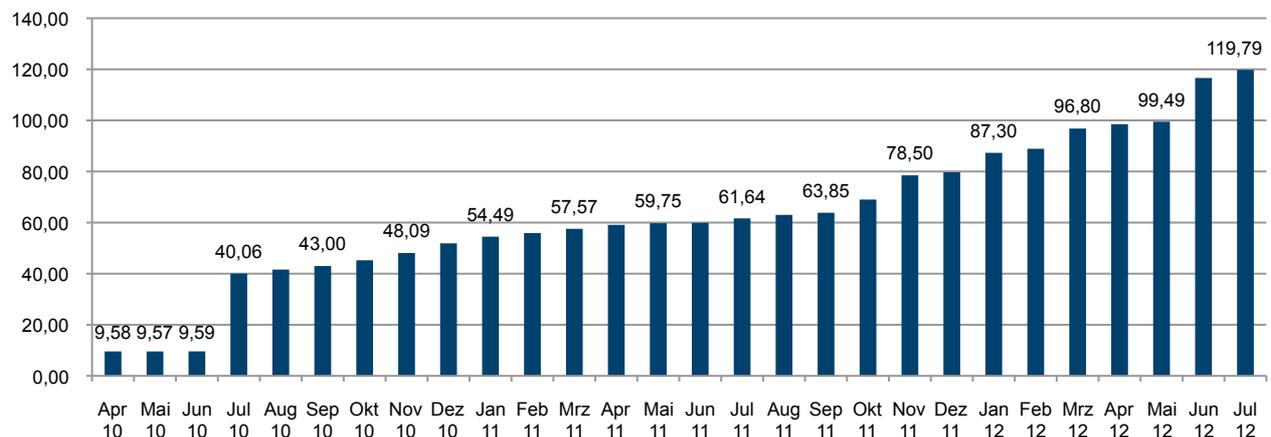
### Vermögensaufstellung per 31. Juli 2012

		Anteil an Fondsvermögen
<b>Immobilien</b>	112.295.000,00 EUR	93,74 %
<b>Beteiligungen</b>	0,00 EUR	0,00 %
<b>Liquiditätsanlagen</b>	42.209.705,19 EUR	35,24 %
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	13.987.522,74 EUR	11,68 %
<b>Summe des Vermögens</b>	<b>168.492.227,93 EUR</b>	<b>140,66 %</b>
<b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>	48.703.890,67 EUR	40,66 %
<b>Fondsvermögen (NAV)</b>	<b>119.788.337,26 EUR</b>	<b>100,00 %</b>

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

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
<b>Ausgabepreis</b> (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	110,24 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 6 Monaten</b> (ohne Rückgabeabschlag)	104,99 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 3 Monaten</b> (3% Rückgabeabschlag)	101,84 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 1 Monat</b> (5% Rückgabeabschlag)	99,74 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis ohne Frist bzw. kürzer als 1 Monat</b> (7% Rückgabeabschlag)	97,64 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.



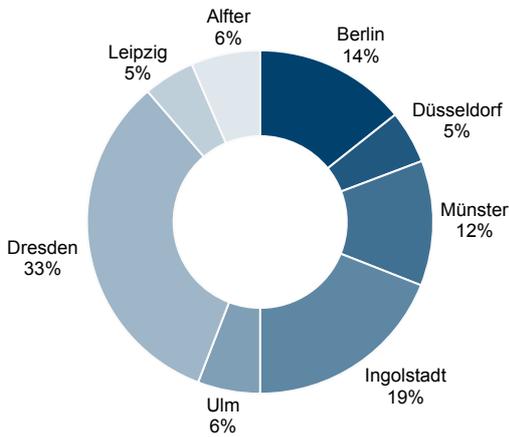
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Juli 2012

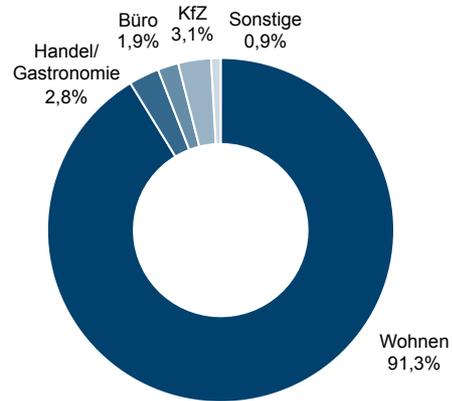
### Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

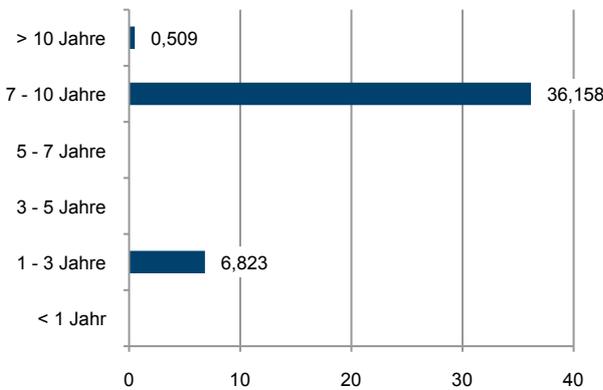
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



### Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

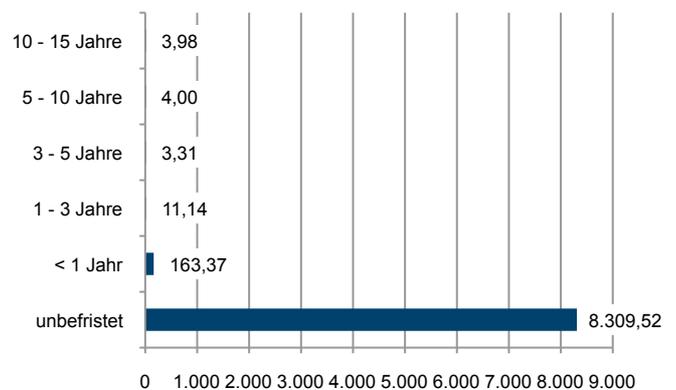
(Kreditvolumen gesamt 43.490.358 EUR)



### Restlaufzeiten der Mietverträge

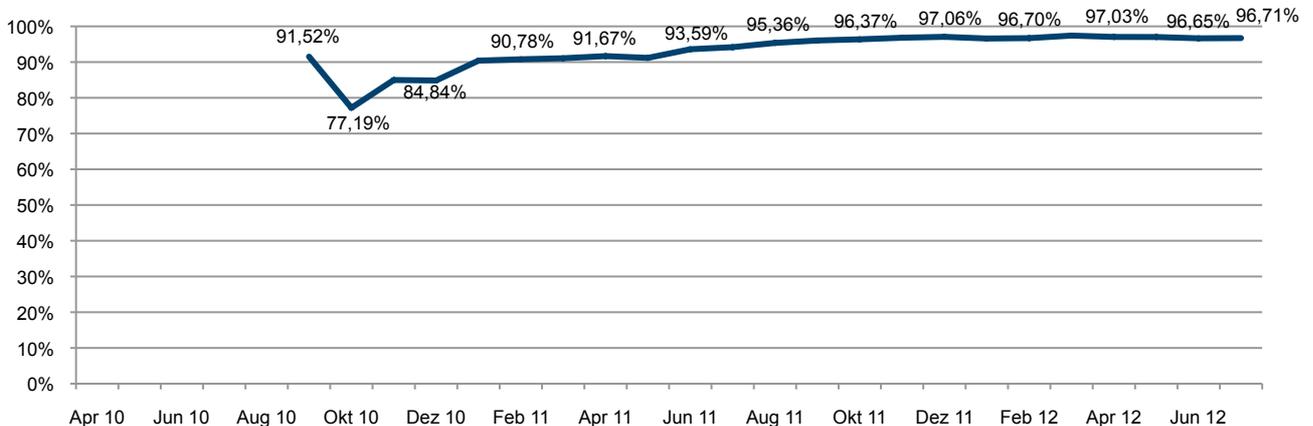
(in TEUR p.a.)

(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. Juli 2012

### Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote <sup>3)</sup>
Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	7.250.000 EUR	89,09 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	6.700.000 EUR	98,60 %
Berlin	Uhlandstraße	82	12	1972	9.300.000 EUR	99,05 %
Dresden	Borthener/Gorisch/Winterbergstraße	288	7	1934	16.260.000 EUR	96,34 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	6.850.000 EUR	96,22 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	13.850.000 EUR	99,58 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	29	6	1967	5.580.000 EUR	88,21 %
Ingolstadt	Ungerneder/Ettinger/Leharstraße u.a.	303	1	1958	11.570.000 EUR	99,12 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	5.550.000 EUR	100,00 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	1.870.000 EUR	99,84 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.100.000 EUR	99,52 %
Ingolstadt	Ungernederstraße 2-8	33	0	1958	1.240.000 EUR	99,83 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	3.155.000 EUR	93,87 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.000.000 EUR	100,00 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	4	1900	1.230.000 EUR	94,79 %
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	132	0	1964	6.780.000 EUR	98,96 %
Münster	Königsberger Str. 4,7,8	106	3	1964	6.460.000 EUR	92,47 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1997	6.550.000 EUR	95,52 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>1.851</b>	<b>40</b>		<b>112.295.000 EUR</b>	<b>96,71 %</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 31. Juli 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.

