



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. August 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. August 2012.

#### Objektankauf/ Fremdfinanzierung / Vermietung

- Am 15. August 2012 hat der Übergang von Nutzen und Lasten für das Portfolio in Köln und Frechen (304 Wohneinheiten, 19 Gewerbeeinheiten und ca. 160 Stellplätze) stattgefunden. Es befinden sich nun insgesamt 2.155 Wohneinheiten und 60 Gewerbeeinheiten mit insgesamt ca. 144.740 qm im Fondsvermögen.
- Der Ankauf des Objektes wird mit der WL Bank finanziert. Die Darlehen (9,16 Mio. EUR) haben eine Laufzeit von 10 Jahren (Köln) und 5 Jahren (Frechen) und werden Anfang September 2012 ausgezahlt. Nach Auszahlung der Darlehen wird die Finanzierungsquote im Fonds 37,96% betragen.
- Die Vermietungsquote des WohnSelect D ist durch den Ankauf der Objekte in Köln und Frechen geringfügig auf ca. 96,51% gefallen, da die zu den Objekten gehörenden Stellplätze aktuell unentgeltlich genutzt werden. Wir planen, die Stellplätze zukünftig entgeltlich zu vermieten.

#### Modernisierung

- Die Modernisierungsmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt in Ingolstadt haben am 20. August 2012 begonnen.

Für weiterführende Fragen stehen wir Ihnen immer gerne zur Verfügung.

Ihr Fondsmanagement

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

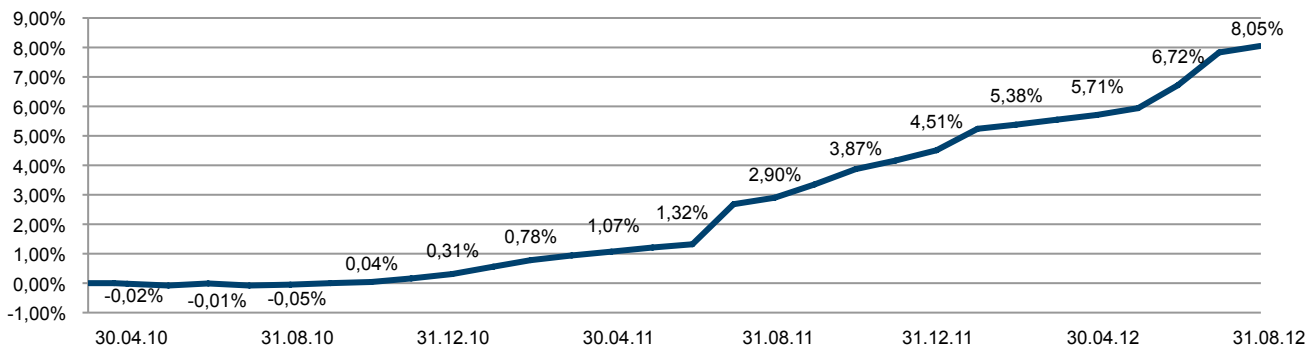
### Eckdaten per 31. August 2012

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Anteilspreis / Rücknahmepreis:              | 105,21 EUR      |
| Netto-Fondsvolumen (NAV):                   | 122.536 TEUR    |
| Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition): | 166.026 TEUR    |
| Immobilienvermögen:                         | 138.695 TEUR    |
| Anzahl Objekte / Standorte:                 | 23 / 10         |
| Vermietungsquote <sup>1)</sup> :            | 96,51 %         |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>2)</sup> :     | 31,36 %         |
| umlaufende Anteile:                         | 1.164.648 Stück |

|                         |                           |        |
|-------------------------|---------------------------|--------|
| seit Fondsauflegung     | am 20.04.2010             | 8,05 % |
| pro Jahr rollierend     | (31.08.2011 - 31.08.2012) | 5,01 % |
| pro Halbjahr rollierend | (29.02.2012 – 31.07.2012) | 2,53 % |
| Monat August 2012       | (31.07.2012 – 31.08.2012) | 0,21 % |
| laufendes Geschäftsjahr | (29.02.2012 – 31.08.2012) | 2,53 % |
| im Kalenderjahr         | (31.12.2011 – 31.08.2012) | 3,39 % |

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

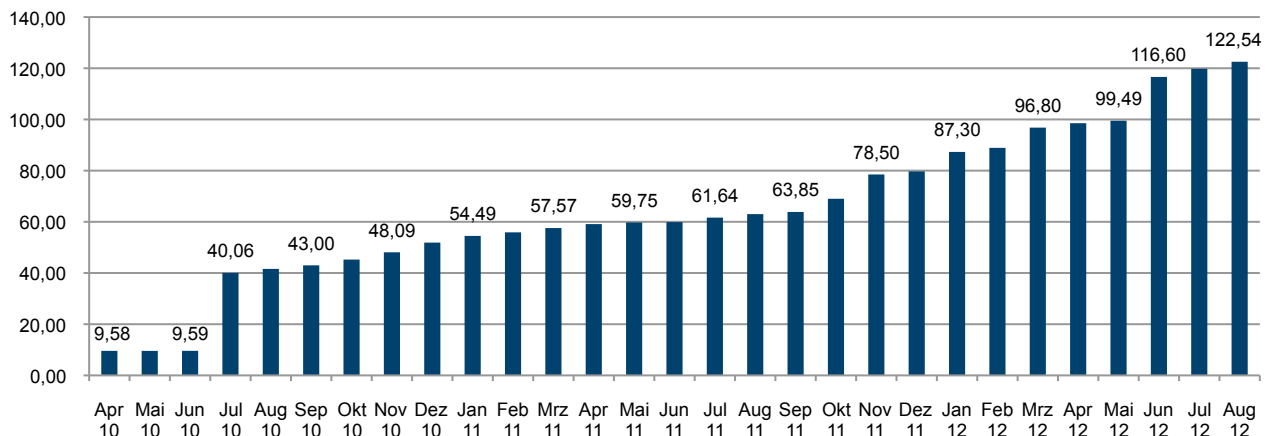
### Vermögensaufstellung per 31. August 2012

|                                           |                           | Anteil an Fondsvermögen |
|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Immobilien</b>                         | 138.695.000,00 EUR        | 113,19 %                |
| <b>Beteiligungen</b>                      | 0,00 EUR                  | 0,00 %                  |
| <b>Liquiditätsanlagen</b>                 | 16.599.669,44 EUR         | 13,55 %                 |
| <b>sonstige Vermögensgegenstände</b>      | 16.670.351,32 EUR         | 13,60 %                 |
| <b>Summe des Vermögens</b>                | <b>171.965.020,76 EUR</b> | <b>140,34 %</b>         |
| <b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b> | 49.429.205,45 EUR         | 40,34 %                 |
| <b>Fondsvermögen (NAV)</b>                | <b>122.535.815,31 EUR</b> | <b>100,00 %</b>         |

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

|                                                                                   |            | Immobilien-<br>gewinn | Aktien-<br>gewinn | Zwischen-<br>gewinn |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Ausgabepreis</b><br>(inkl. 5% Ausgabeaufschlag)                                | 110,47 EUR | 0,00 EUR              | 0,00 EUR          | 0,00 EUR            |
| <b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 6 Monaten</b><br>(ohne Rückgabeabschlag)    | 105,21 EUR | 0,00 EUR              | 0,00 EUR          | 0,00 EUR            |
| <b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 3 Monaten</b><br>(3% Rückgabeabschlag)      | 102,05 EUR | 0,00 EUR              | 0,00 EUR          | 0,00 EUR            |
| <b>Rücknahmepreis mit Frist von mind. 1 Monat</b><br>(5% Rückgabeabschlag)        | 99,95 EUR  | 0,00 EUR              | 0,00 EUR          | 0,00 EUR            |
| <b>Rücknahmepreis ohne Frist bzw. kürzer als 1 Monat</b><br>(7% Rückgabeabschlag) | 97,85 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.



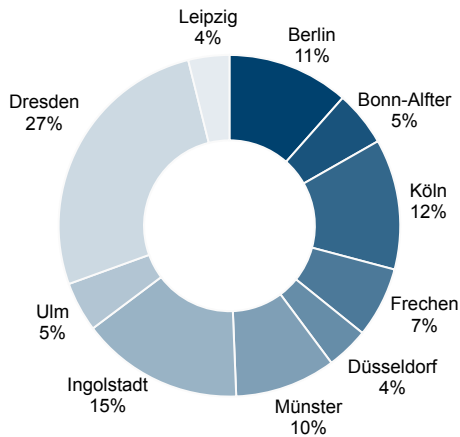
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. August 2012

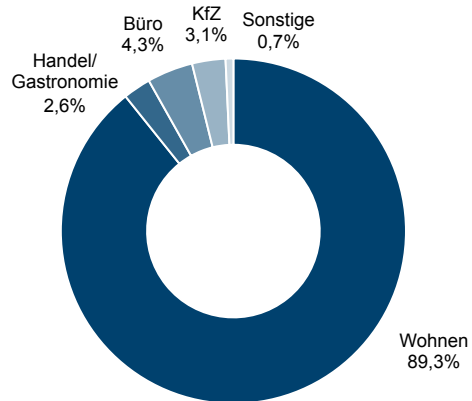
### Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



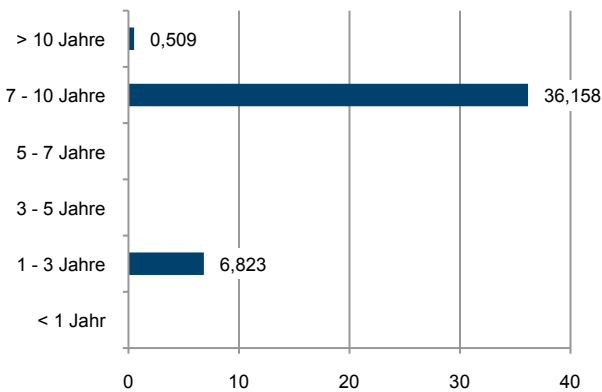
### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



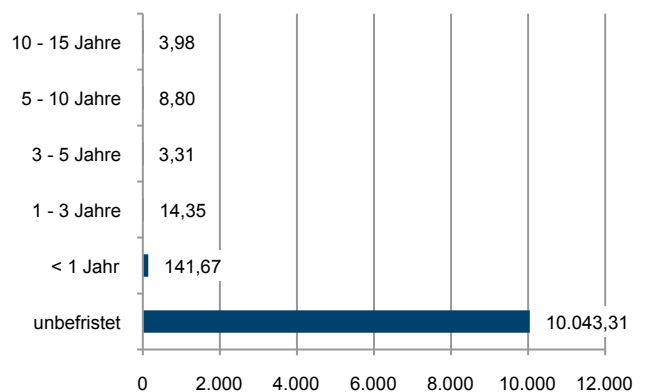
### Ende Laufzeit Kredite (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 43.490.358 EUR)

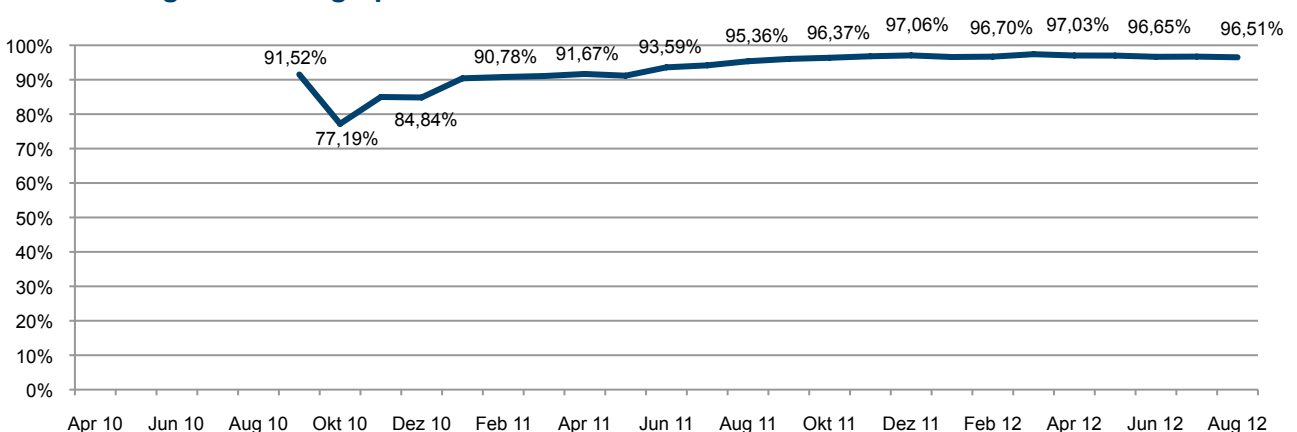


### Restlaufzeiten der Mietverträge (in TEUR p.a.)

(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 WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. August 2012

### Aktuelles Portfolio

| Standort                |                                      | Wohn-<br>einheiten | Gewerbe-<br>einheiten | Baujahr | Verkehrswert/<br>Kaufpreis | Vermietungs-<br>quote <sup>3)</sup> |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|----------------------------|-------------------------------------|
| Berlin                  | Scharfenberger Straße 30-40          | 62                 | 0                     | 1977    | 6.700.000 EUR              | 97,04 %                             |
| Berlin                  | Uhlandstraße                         | 82                 | 12                    | 1972    | 9.300.000 EUR              | 97,75 %                             |
| Bonn-Alfter             | Zur Belsmühle/Tulpenstraße           | 110                | 0                     | 1974    | 7.250.000 EUR              | 88,11 %                             |
| Dresden                 | Borthener/Gorisch/Winterbergstraße   | 288                | 7                     | 1934    | 16.260.000 EUR             | 97,24 %                             |
| Dresden                 | Dobritzer Straße/Winterbergstraße    | 138                | 0                     | 1942    | 6.850.000 EUR              | 98,18 %                             |
| Dresden                 | Wilisch-/Nagelstraße                 | 240                | 0                     | 1964    | 13.850.000 EUR             | 99,58 %                             |
| Düsseldorf              | Füllenbachstraße 4-6                 | 29                 | 6                     | 1967    | 5.580.000 EUR              | 88,09 %                             |
| Frechen                 | An der Mergelskaul u.a.              | 90                 | 0                     | 1958    | 3.261.000 EUR              | 90,12 %                             |
| Frechen                 | Hauptstraße                          | 0                  | 12                    | 1992    | 3.417.000 EUR              | 92,17 %                             |
| Frechen                 | Kapfenberger Straße                  | 43                 | 0                     | 1971    | 2.575.000 EUR              | 93,50 %                             |
| Ingolstadt              | Ungerner/Ettinger/Leharstraße u.a.   | 303                | 1                     | 1958    | 11.570.000 EUR             | 99,23 %                             |
| 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              | Ungernerstraße 2-8                   | 33                 | 0                     | 1958    | 1.240.000 EUR              | 99,83 %                             |
| Köln                    | Düsternichstraße u.a.                | 122                | 0                     | 1959    | 11.836.000 EUR             | 98,68 %                             |
| Köln                    | Gottesweg u.a.                       | 49                 | 8                     | 1954    | 5.311.000 EUR              | 95,94 %                             |
| Leipzig                 | Am Mückenschlösschen/Christianstraße | 80                 | 0                     | 1944    | 3.155.000 EUR              | 92,88 %                             |
| 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              | 98,03 %                             |
| Münster                 | Königsberger Str. 4,7,8              | 106                | 3                     | 1964    | 6.460.000 EUR              | 92,81 %                             |
| Ulm                     | Eichbergplatz 1-9                    | 74                 | 4                     | 1997    | 6.550.000 EUR              | 98,29 %                             |
| <b>Gesamt-Portfolio</b> |                                      | <b>2.155</b>       | <b>60</b>             |         | <b>138.695.000 EUR</b>     | <b>96,51 %</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. August 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<br>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.

