



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. November 2011

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 30.11.2011.

Modernisierung / Verwaltung

- Beim Objekt Borthener Straße in Dresden ist die Sanierung der Fassade (Gewährleistung des Verkäufers bzw. Bauunternehmens) fertig gestellt und die Fassaden wurden mängelfrei abgenommen. Somit sind die Fassadenschäden, die beim Ankauf entdeckt wurden, komplett behoben.
- Die Sanierungsmaßnahmen des Objekts Berlin, Scharfenberger Straße sind weitestgehend abgeschlossen, die Abnahme soll Anfang Dezember erfolgen. Das Objekt konnte noch vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen voll vermietet werden. Die Umlage der Modernisierungskosten ist bei der IBB beantragt und soll nach Genehmigung Anfang des Jahres erfolgen.
- Die Sanierungsmaßnahmen im Münsteraner Objekt sind im Zeitplan und Kostenbudget und werden für die ersten Häuser in Kürze fertig gestellt.
- Im Objekt Düsseldorf erfolgt aktuell der Umbau von zwei Gewerbeeinheiten in drei Wohnungen. Der Umbau soll Ende Dezember / Anfang Januar 2012 abgeschlossen sein. Eine Wohnung ist bereits vermietet, für eine weitere liegt eine Reservierung vor. Wir gehen davon aus, dass die Wohnungen bis zur Fertigstellung komplett vermietet sind.

Akquisition

- Im November konnten für den WERTGRUND WohnSelect D ein Objekt in Leipzig mit 80 Wohneinheiten sowie ein Objekt in Berlin mit 84 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten angekauft werden. Somit steigt die Anzahl der Wohneinheiten im Portfolio auf 1.531.
- Darüber hinaus konnte ein Kaufvertrag mit einem Eigentümer für ein Objekt in Ulm (74 Wohneinheiten) beurkundet werden. Der Kaufvertrag mit dem zweiten Eigentümer soll Anfang Dezember abgeschlossen werden.

Neubewertung

- Im Berichtsmonat wurde für das Objekt Füllenbachstraße in Düsseldorf der Verkehrswert des Wertgutachtens des Sachverständigenausschusses in das Fondsvermögen eingestellt (EUR 5,48 Mio.).

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

Eckdaten per 30. November 2011

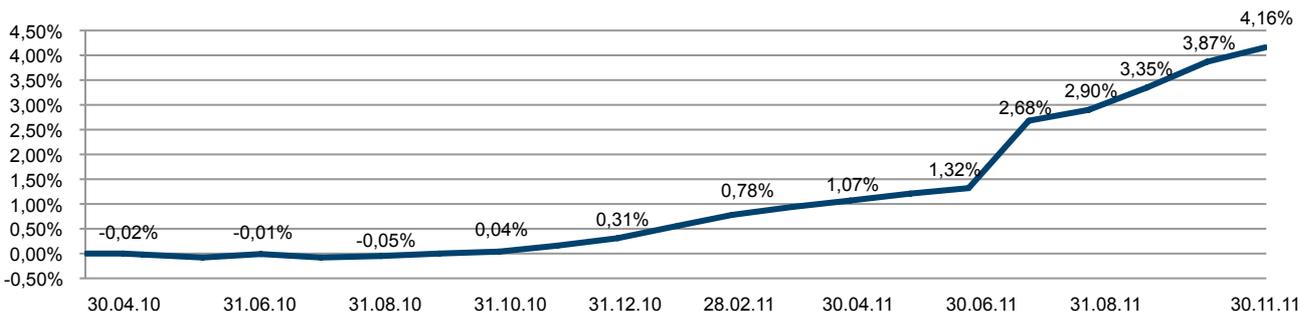
Anteilspreis / Rücknahmepreis:	103,13 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	78.498 TEUR
Brutto-Fondsvolumen:	114.489 TEUR
Immobilienvermögen:	72.520 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	13 / 6
Vermietungsquote ¹⁾ :	96,81 %
Fremdfinanzierungsquote ²⁾ :	44,78 %
umlaufende Anteile:	761.126 Stück

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 30. November 2011

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	4,16 %
pro Jahr rollierend	(30.11.2010 - 30.11.2011)	3,99 %
pro Halbjahr rollierend	(31.05.2011 - 30.11.2011)	2,91 %
Monat November 2011	(31.10.2011 - 30.11.2011)	0,28 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2011 - 30.11.2011)	3,35 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 30. November 2011

(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 30. November 2011

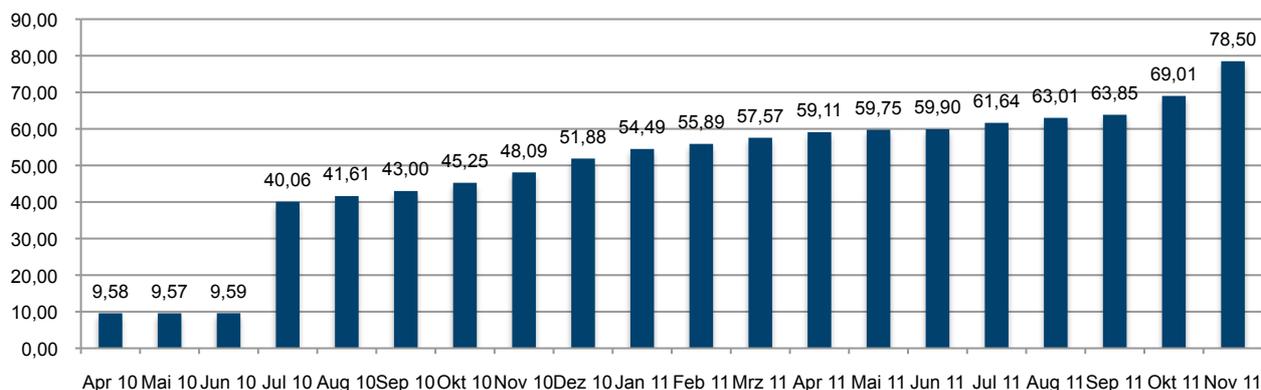
Vermögensaufstellung per 30. November 2011

		Anteil an Fondsvermögen
Immobilien	72.520.000,00 EUR	92,38 %
Beteiligungen	0,00 EUR	0,00 %
Liquiditätsanlagen	31.140.734,12 EUR	39,67 %
sonstige Vermögensgegenstände	10.828.996,00 EUR	13,80 %
Brutto-Fondsvermögen	114.489.730,12 EUR	145,85 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	35.991.138,57 EUR	45,85 %
Fondsvermögen (NAV)	78.498.591,55 EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 30. November 2011

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
Ausgabepreis (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	108,29 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis mit Frist von mind. 6 Monaten (ohne Rückgabeabschlag)	103,13 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis mit Frist von mind. 3 Monaten (3% Rückgabeabschlag)	100,04 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis mit Frist von mind. 1 Monat (5% Rückgabeabschlag)	97,97 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis ohne Frist bzw. kürzer als 1 Monat (7% Rückgabeabschlag)	95,91 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.



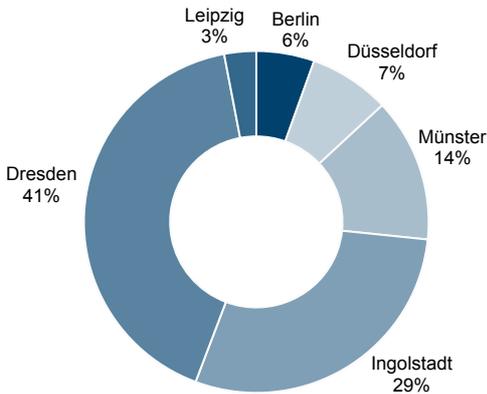
WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. November 2011

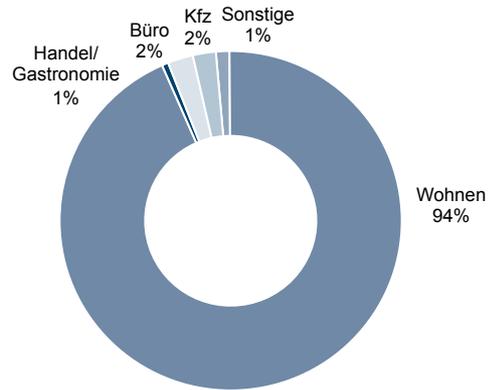
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

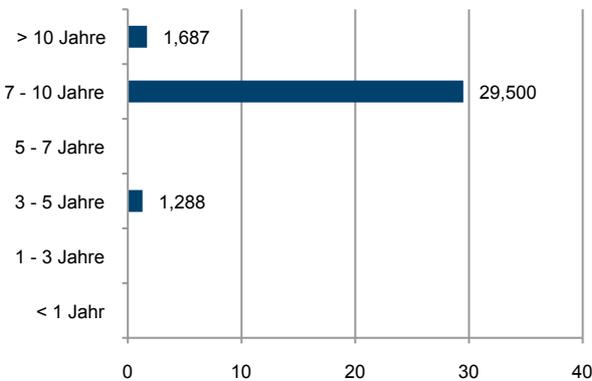
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

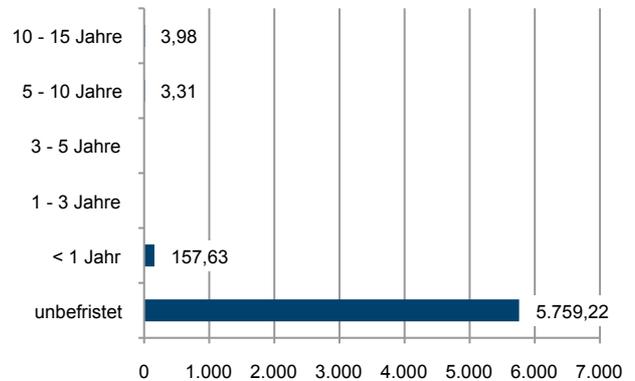
(Kreditvolumen gesamt 32.475.831 EUR)



Restlaufzeiten der Mietverträge

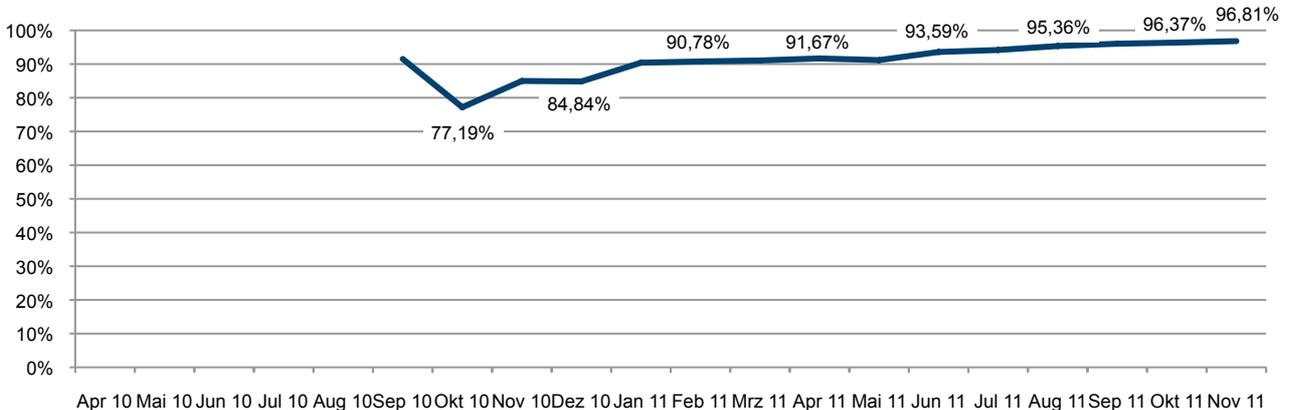
(in TEUR p.a.)

(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 30. November 2011

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	97,69 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	29	8	1967	5.480.000 EUR	88,96 %
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	132	0	1964	6.370.000 EUR	95,71 %
Münster	Königsberger Str. 4,7,8	106	3	1964	4.040.000 EUR	86,53 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	13.670.000 EUR	98,74 %
Dresden	Borthener/Gorisch/Winterbergstraße	288	6	1934	15.850.000 EUR	99,13 %
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	95,14 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	5.333.333 EUR	98,78 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	33	0	1958	1.357.576 EUR	99,82 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.115.152 EUR	94,65 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	1.842.424 EUR	99,51 %
Ingolstadt	Ungerner/Ettinger/Leharstraße u.a.	303	1	1958	11.151.515 EUR	99,26 %
Gesamt-Portfolio		1.367	25		72.520.000 EUR	96,81 %

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 30. November 2011

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 Kaufs-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbauaufwendungen
Depotbankgebühr ⁴⁾	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.0000 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.

