



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2012

Bericht des Fondsmanagements

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. Dezember 2012.

Objektankauf / Fremdfinanzierung

- Der Kaufpreis für das im Oktober angekaufte Objekt in Troisdorf mit 90 Wohneinheiten wurde am 28.12.2012 bezahlt und das Darlehen von der Bank ausgezahlt. Das Objekt geht zum 2.1.2013 in das Fondsvermögen über. Da das Darlehen bereits im Dezember ausgezahlt wurde, hat sich die Finanzierungsquote kurzfristig auf 39,57% erhöht. Im Januar, nach Übergang des Objekts, wird die Fremdfinanzierungsquote bei ca. 37,57% liegen.
- Im Dezember konnte der Ankauf eines Objekts in der Innenstadt von Bonn, Bad-Godesberg beurkundet werden. Das Objekt hat 101 Wohnungen und 28 Gewerbeeinheiten sowie 211 Tiefgaragen-Stellplätze.
- Nach Übergang der Objekte in Troisdorf und Bad Godesberg verfügt der WohnSelect D über 2.346 Wohnungen und 89 Gewerbeeinheiten, davon 634 Wohnungen in der Zielregion Köln-Düsseldorf-Bonn.
- Der Ankauf des Objekts in Bad Godesberg soll mit ca. 4,4 Mio. EUR fremdfinanziert werden. Dies entspricht in etwa 30% vom Kaufpreis.

Vermietung

- Die Vermietungsquote des WohnSelect D ist durch weitere Vermietungen auf ca. 97,60% gestiegen. Dies ist die höchste Vermietungsquote seit Bestehen des Fonds.

Rendite Kalenderjahr

- Die BVI Rendite im Kalenderjahr 2012 (31.12.2011 bis 31.12.2012) beträgt 4,32%.

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

Eckdaten per 31. Dezember 2012

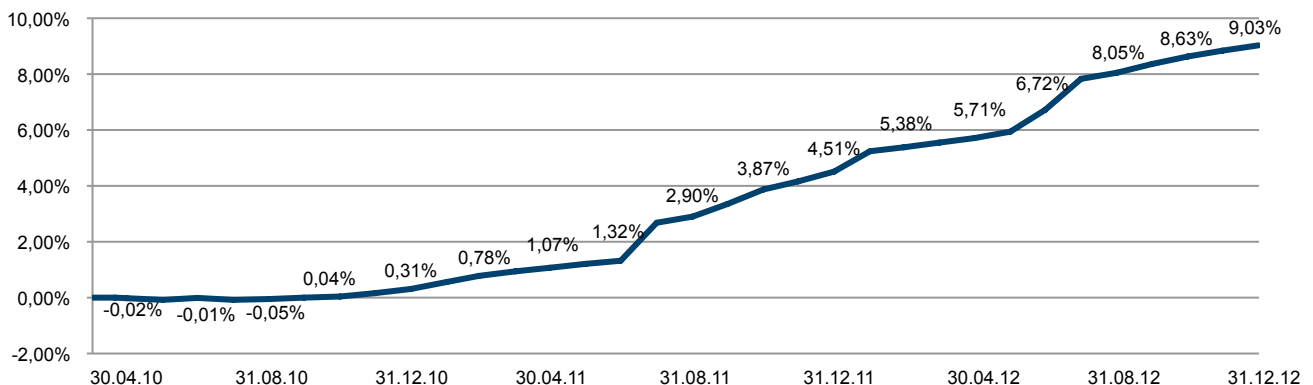
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	106,16 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	146.664 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	201.546 TEUR
Immobilienvermögen:	138.695 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	23 / 10
Vermietungsquote ¹⁾ :	97,60 %
Fremdfinanzierungsquote ²⁾ :	39,57 %
umlaufende Anteile:	1.381.521 Stück

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Dezember 2012

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	9,03 %
pro Jahr rollierend	(31.12.2011 - 31.12.2012)	4,32 %
pro Halbjahr rollierend	(30.06.2012 - 31.12.2012)	2,17 %
Monat Dezember 2012	(30.11.2012 - 31.12.2012)	0,17 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2012 - 31.12.2012)	3,46 %
im Kalenderjahr	(31.12.2011 - 31.12.2012)	4,32 %

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

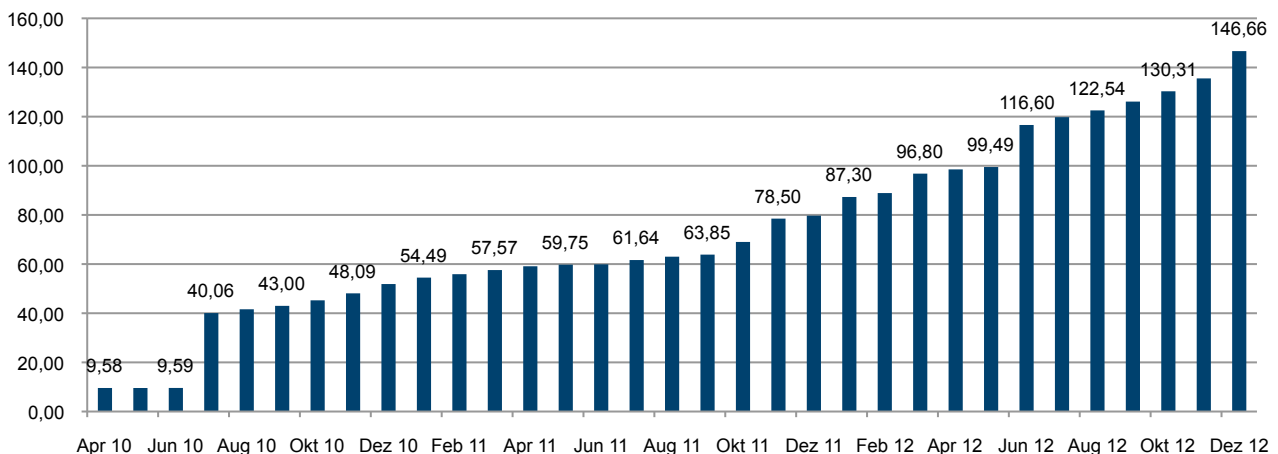
Vermögensaufstellung per 31. Dezember 2012

		Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	138.695.000,00 EUR	94,57 %
Beteiligungen	0,00 EUR	0,00 %
Liquiditätsanlagen	42.995.689,46 EUR	29,31 %
sonstige Vermögensgegenstände	27.178.988,79 EUR	18,53 %
Summe des Vermögens	208.869.678,25 EUR	142,41 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	62.205.992,74 EUR	42,41 %
Fondsvermögen (NAV)	146.663.685,51 EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Dezember 2012

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
Ausgabepreis (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	111,47 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis mit Frist von mind. 6 Monaten (ohne Rückgabeabschlag)	106,16 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis mit Frist von mind. 3 Monaten (3% Rückgabeabschlag)	102,98 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis mit Frist von mind. 1 Monat (5% Rückgabeabschlag)	100,85 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Rücknahmepreis ohne Frist bzw. kürzer als 1 Monat (7% Rückgabeabschlag)	98,73 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.



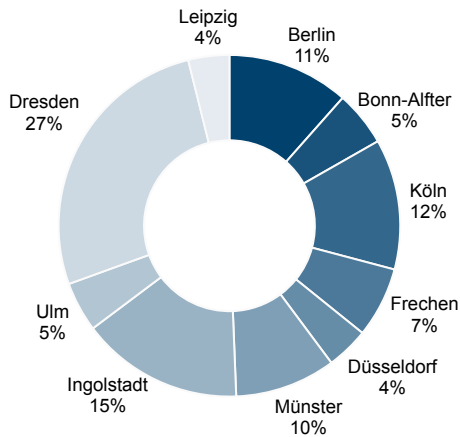
WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Dezember 2012

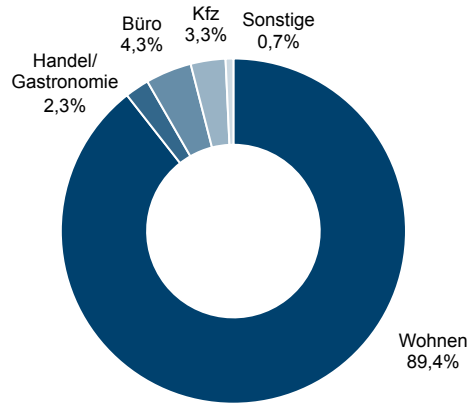
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



Nutzungsarten der Fondsimmobilien

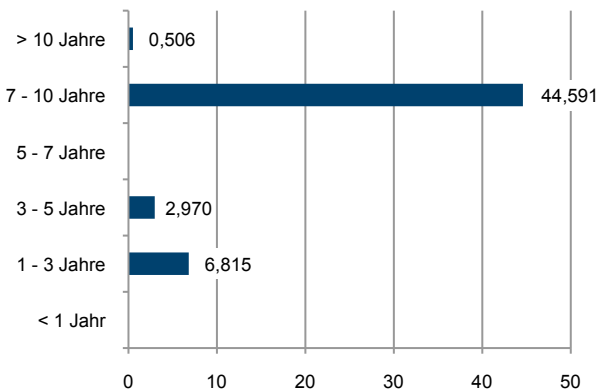
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

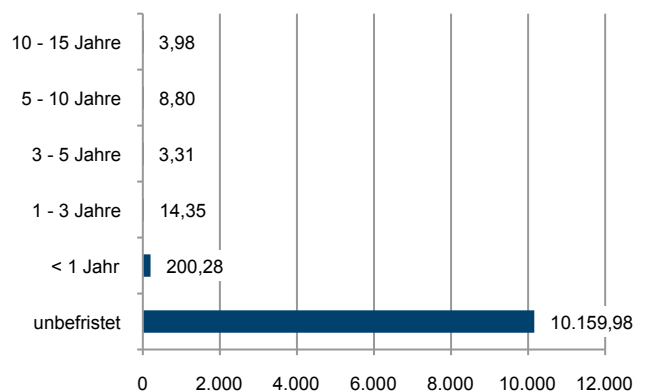
(Kreditvolumen gesamt 54.882.621 EUR)



Restlaufzeiten der Mietverträge

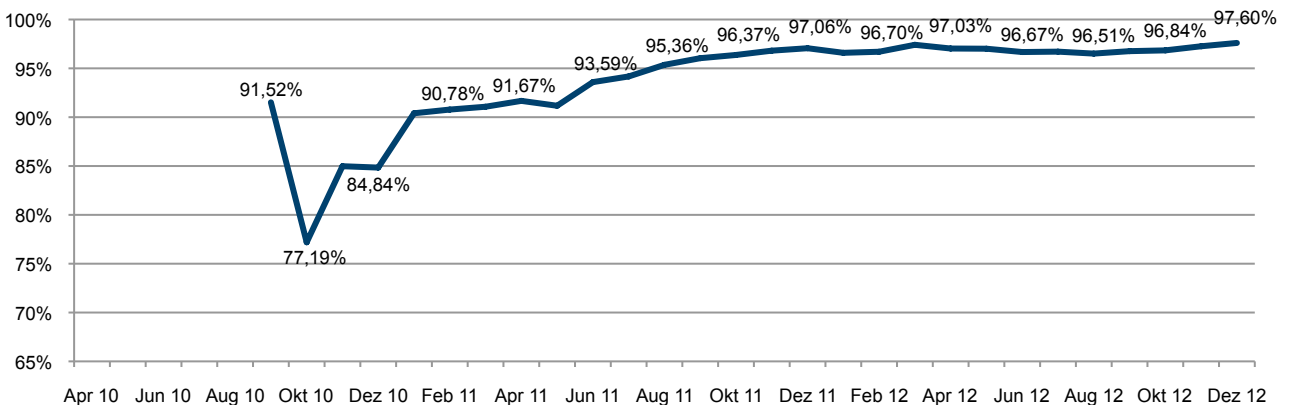
(in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettosollmieterträgen)



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. Dezember 2012

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote ³⁾
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	6.700.000 EUR	97,04 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	9.300.000 EUR	95,32 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	7.250.000 EUR	95,77 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	16.260.000 EUR	98,55 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	6.850.000 EUR	98,80 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	13.850.000 EUR	99,15 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	29	7	1967	5.580.000 EUR	95,41 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1958	3.261.000 EUR	92,95 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.417.000 EUR	91,99 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1971	2.575.000 EUR	97,30 %
Ingolstadt	Ungerner-/Ettinger/Leharstraße u.a.	303	1	1958	11.570.000 EUR	99,14 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	1965	5.550.000 EUR	99,00 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	1992	1.870.000 EUR	99,84 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	1992	1.100.000 EUR	99,68 %
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	33	0	1958	1.240.000 EUR	97,06 %
Köln	Düstemichstraße u.a.	122	0	1959	11.836.000 EUR	96,66 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	5.311.000 EUR	99,61 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	3.155.000 EUR	99,87 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.000.000 EUR	95,19 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	4	1900	1.230.000 EUR	91,38 %
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	132	0	1964	6.780.000 EUR	99,45 %
Münster	Königsberger Str. 4,7,8	106	3	1964	6.460.000 EUR	96,20 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1997	6.550.000 EUR	97,08 %
Gesamt-Portfolio		2.155	61		138.695.000 EUR	97,60 %

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. Dezember 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
Jährliche Verwaltungsgebühr ⁴⁾	Bis zu 1,15% (derzeit 1,1%) des Durchschnittsbruttowerts des Sondervermögens
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ⁴⁾	25% p.a. 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 Umbauaufwendungen
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.

