



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Januar 2013

### Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anleger,

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Monatsbericht übergeben zu können. Nachfolgend finden Sie die Neuigkeiten sowie die wesentlichen Kenndaten des Fonds zum 31. Januar 2013.

#### Objektankauf / Fremdfinanzierung

- Das Objekt in Troisdorf ist zum 1.1.2013 in das Fondsvermögen übergegangen. Somit befinden sich im Fonds aktuell 2.245 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 143.930 qm und 61 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von ca. 6.890 qm.
- Die Kaufpreisfälligkeit für das Objekt in Bad Godesberg ist zum 31.1.2013 eingetreten. Der Kaufpreis wurde komplett mit Eigenkapital bezahlt, um die Fremdfinanzierungsquote weiter zu reduzieren.

#### Vermietung

- Die Vermietungsquote des WERTGRUND WohnSelect D ist mit ca. 97,56% stabil geblieben. Das neu erworbene Objekt in Troisdorf hat aktuell eine Vermietungsquote von 100%.

#### Objektbewertungen

- Der Anteilwert des WERTGRUND WohnSelect D ist am 2.1.2013 um 0,57 EUR gestiegen. Der erhöhte Anteilwert resultiert aus Neubewertungen von Objekten, die in den letzten 12 Monaten vom Fonds erworben wurden. Dieser Sondereffekt ergibt sich daraus, dass Objekte, die gem. InvG bislang 12 Monate zum Kaufpreis angesetzt werden mussten, nach Umstellung auf das AnsFuG (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) spätestens nach 3 Monaten zum Verkehrswert anzusetzen sind.
- Im Januar wurden auch zum ersten Mal die aufgrund der Umstellung auf das AnsFuG quartalsweisen Bewertungen für einen Teil der Fondsobjekte umgesetzt.

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

### Eckdaten per 31. Januar 2013

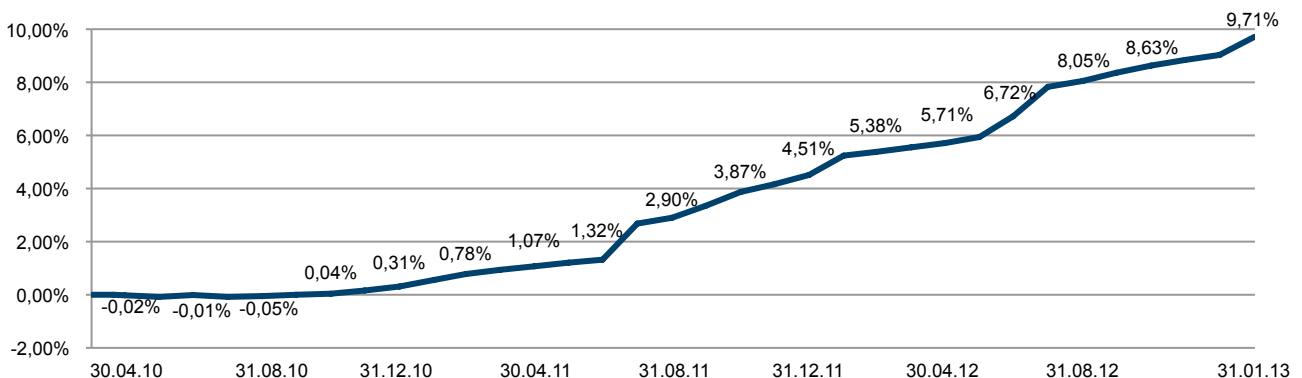
Anteilspreis / Rücknahmepreis:	106,82 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	151.478 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	206.361 TEUR
Immobilienvermögen:	147.045 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	24 / 11
Vermietungsquote <sup>1)</sup> :	97,56 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>2)</sup> :	37,32 %
umlaufende Anteile:	1.418.040 Stück

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Januar 2013

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	9,71 %
pro Jahr rollierend	(31.01.2012 - 31.01.2013)	4,24 %
pro Halbjahr rollierend	(31.07.2012 - 31.01.2013)	1,74 %
Monat Januar 2013	(31.12.2012 - 31.01.2013)	0,62 %
laufendes Geschäftsjahr	(29.02.2012 - 31.01.2013)	4,10 %
im Kalenderjahr	(31.12.2012 - 31.01.2013)	0,62 %

### Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Januar 2013

(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. Januar 2013

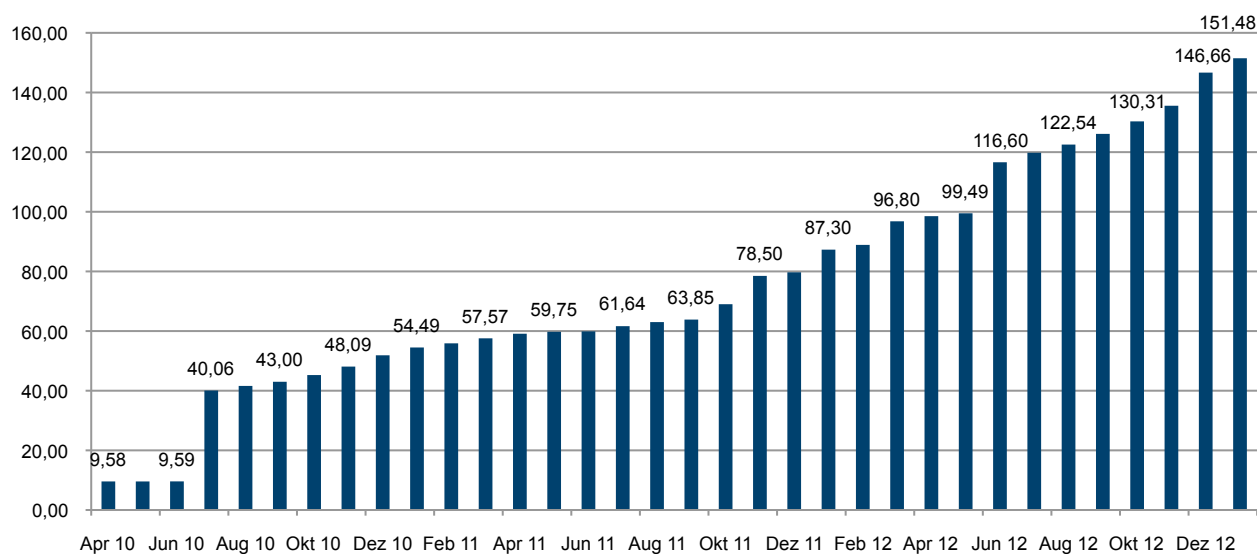
### Vermögensaufstellung per 31. Januar 2013

		Anteil am Fondsvermögen
<b>Immobilien</b>	147.045.000,00 EUR	97,07 %
<b>Beteiligungen</b>	0,00 EUR	0,00 %
<b>Liquiditätsanlagen</b>	44.344.396,60 EUR	29,27 %
<b>sonstige Vermögensgegenstände</b>	20.985.097,92 EUR	13,85 %
<b>Summe des Vermögens</b>	<b>212.374.494,52 EUR</b>	<b>140,20 %</b>
<b>Verbindlichkeiten / Rückstellungen</b>	60.896.174,73 EUR	40,20 %
<b>Fondsvermögen (NAV)</b>	<b>151.478.319,79 EUR</b>	<b>100,00 %</b>

### Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Januar 2013

		Immobilien- gewinn	Aktien- gewinn	Zwischen- gewinn
<b>Ausgabepreis</b> (inkl. 5% Ausgabeaufschlag)	112,16 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
<b>Rücknahmepreis</b> (ohne Rückgabeabschlag)	106,82 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.



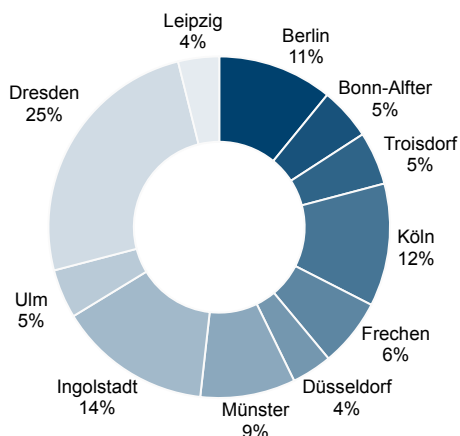
# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Januar 2013

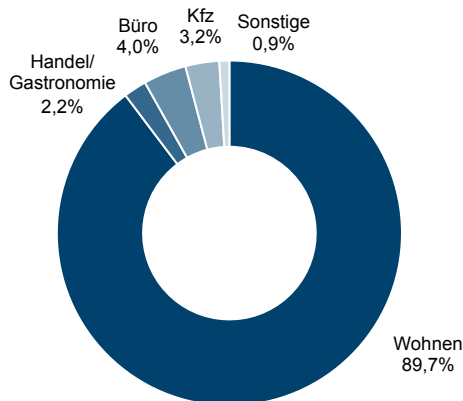
### Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



### Nutzungsarten der Fondsimmobilien

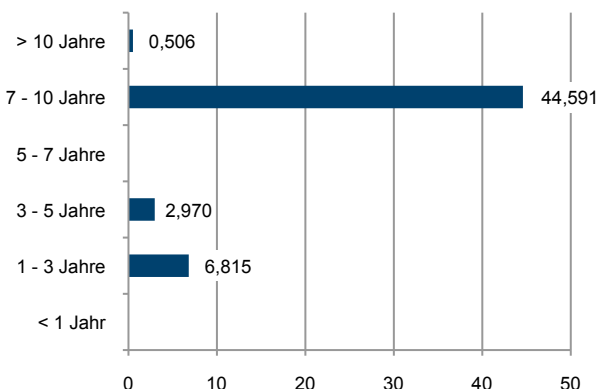
(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



### Ende Laufzeit Kredite

(in Mio. EUR)

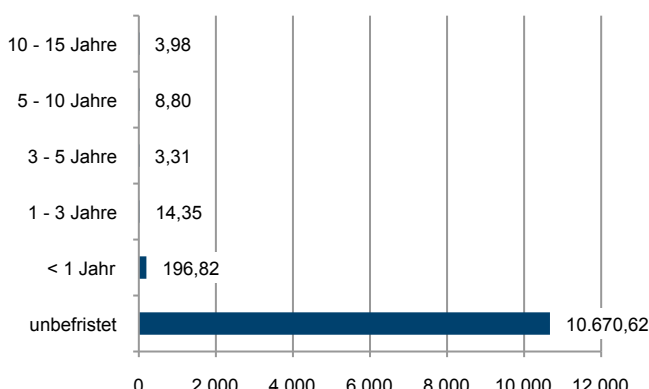
(Kreditvolumen gesamt 54.882.621 EUR)



### Restlaufzeiten der Mietverträge

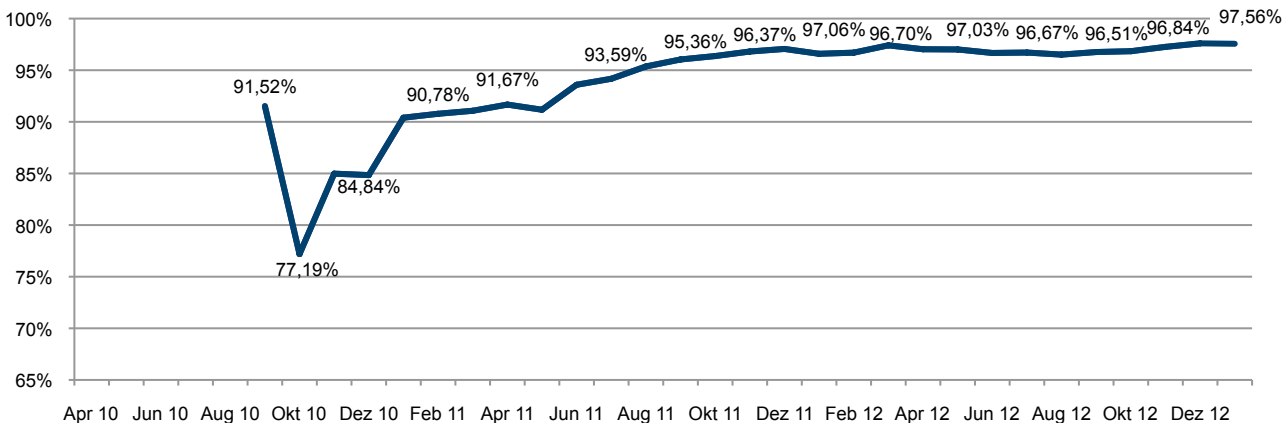
(in TEUR p.a.)

(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. Januar 2013

### Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote <sup>3)</sup>
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	6.690.000 EUR	97,76 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	12	1972	9.330.000 EUR	96,53 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	1974	7.290.000 EUR	96,76 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	16.260.000 EUR	98,19 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	6.990.000 EUR	98,88 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	13.790.000 EUR	98,30 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	29	7	1967	5.620.000 EUR	95,41 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	1958	3.260.000 EUR	92,95 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	1992	3.600.000 EUR	91,99 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	1971	2.610.000 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	99,91 %
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	12.000.000 EUR	97,77 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	5.100.000 EUR	99,61 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	1944	3.350.000 EUR	99,87 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	1903	1.045.000 EUR	95,19 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	4	1900	1.310.000 EUR	87,28 %
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	95,07 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	1995	7.400.000 EUR	100,00 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	1997	6.830.000 EUR	95,57 %
<b>Gesamt-Portfolio</b>		<b>2.245</b>	<b>61</b>		<b>147.045.000 EUR</b>	<b>97,56 %</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. Januar 2013

### 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 Anteilwert
<b>Jährliche Verwaltungsgebühr <sup>4)</sup></b>	Bis zu 1,15% (derzeit 1,1%) des Durchschnittsbruttowerts des Sondervermögens
<b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr <sup>4)</sup></b>	25% p.a. 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.

