

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name Fonds/PRIIP: WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

Hersteller: WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes Immobilien-Sondervermögen (Alternativer Investmentfonds, kurz „AIF“) und wird von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden auch „KVG/Gesellschaft/WohnSelect/wir/uns“) verwaltet. Die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehört zur SIGNAL IDUNA Gruppe und der WERTGRUND Immobilien AG Gruppe.

WKN / ISIN: A3ETA6 / DE000A3ETA61

LEI / Produktkennung Fonds: 529900SVFHU72F0L9280

Unsere Website: <https://www.wohnselect.de/>

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter: +49 89 2388831-0

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.

Datum der letzten Überarbeitung des Basisinformationsblatts: 29.02.2024

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?**Art**

Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegter offener Publikums-AIF (im Folgenden auch „Publikums-AIF/AIF/Fonds/Produkt/Sondervermögen“) in der Rechtsform eines Immobilien-Sondervermögens. Das Immobilien-Sondervermögen WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D ist ein Investmentvermögen, das von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren.

Laufzeit

Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Wir sind berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. Sie können die Anteile grundsätzlich börsentäglich zurückgeben. Allerdings ist die Rücknahme von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Kommt der Kauf von Anteilen an dem AIF aufgrund mündlicher Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen zustande, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, hat der Käufer das Recht, seine Käuferklärung in Textform und ohne Angabe von Gründen innerhalb einer Frist von zwei Wochen schriftlich zu widerrufen (Details entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Widerrufsrecht bei Kauf außerhalb der ständigen Geschäftsräume“ auf S. 2 des Verkaufsprospekts). Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Wir können die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Ziele

Anlageziele des Fonds nach Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios sind die Erzielung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eines langfristigen Wertzuwachses. Der Fonds wird zunächst sowohl in Bestandsimmobilien, die nicht älter als drei Jahre sein sollen, als auch Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke für eigene Projektentwicklungen investieren. Die Rendite wird mittels BVI-Methode (Details entnehmen Sie bitte Seite 51 des Verkaufsprospekts) ermittelt. Dabei wird die Erzielung einer Rendite bei angemessenem Risiko angestrebt. Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck für des Fonds fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investieren. Dabei ist beabsichtigt, unter Ausnutzung unterschiedlicher Marktzyklen das Ertragspotenzial zu erhöhen sowie eine möglichst breite Risikostreuung zu erreichen. Bei der Auswahl der zu erwerbenden Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücke legt die Gesellschaft einen besonderen Fokus darauf, dass sich diese nach Fertigstellung der Bebauung in das Bestandsportfolio des Fonds einfügen. Kriterien hierfür – als auch den Erwerb von Immobilien selbst – sind deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung. Der Fonds wird zunächst ausschließlich in, in sich in der Bundesrepublik Deutschland befindende Projektentwicklungen und zentrumsnahe mittlere bis gute Wohnlagen im Fokus. Weitere Staaten und der Anteil am Wert des Fonds, der höchstens in dem jeweiligen Staat angelegt werden darf, können im Wege der Änderung der Anlagebedingungen aufgenommen werden. Der Fonds darf bis zu 30 % des Wertes aller Immobilien als Kredite aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für den Fonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Fonds aufnehmen. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen und mindestens 5 % des Fondsvermögens müssen in bestimmte liquide Mittel angelegt werden. Schließlich darf der Fonds auch Dinge erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt. Die Anlagestrategie des Fonds beinhaltet einen aktiven Managementprozess (aktives Management/aktiv verwalteter AIF). Dies bedeutet, dass wir mit Unterstützung des Anlageberaters für den Fonds die zu erwerbenden Vermögensgegenstände auswählen und sodann auf Basis eines festgelegten Investitionsprozesses eine Anlageentscheidung treffen. Zur Erreichung des Anlageziels wird keine Benchmark abgebildet. Der Publikums-AIF darf in Derivate nur in Form von Zinsswaps investieren. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert - nicht notwendig 1:1 - von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z.B. Wertpapieren oder Zinssätzen abhängt. Als Zinsswap wird eine verpflichtende Übereinkunft von zwei Parteien bezeichnet; Inhalt der Vereinbarung ist, dass zwischen den Vertragspartnern zu einem vereinbarten Zeitpunkt Zinszahlungen ausgetauscht werden, nicht aber der den Zinszahlungen zugrundeliegende Geldbetrag.

Die Erträge des Publikums-AIF werden grundsätzlich ausgeschüttet.

Verwahrstelle für den Publikums-AIF ist die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main.

Die im Verkaufsprospekt abgedruckten Anlagebedingungen sind Bestandteil der Fondsdokumente. Den Verkaufsprospekt (inklusive Anlagebedingungen), den letzten Jahresbericht und Halbjahresbericht sowie weitere Informationen erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/>. Informationen über den aktuellen Anteilspreis erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/>. Wir sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen dazu verpflichtet, Ihnen diese Unterlagen bereitzustellen.

Kleinanleger-Zielgruppe

Der Fonds richtet sich an alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen, mittel- bis langfristig investieren wollen und einen Anlagehorizont von mindestens 5 Jahren haben und die den Fonds als indirektes Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlagensumme benötigen. Das Risiko eines teilweisen oder auch vollständigen Kapitalverlustes kann nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass es bei dem Fonds zu einer Rücknahmeaussetzung oder einer Abwicklung kommen sollte. Sie sollten in der Lage sein, derartige vorübergehende oder dauerhafte Verluste hinzunehmen. Sie müssen zudem in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen, die sich sowohl aus den Rücknahmebeschränkungen als auch aus der Möglichkeit einer Rücknahmeaussetzung und ggf. einer Liquidation des Fonds ergeben bzw. ergeben können. Diese Einschätzung stellt keine Anlageberatung dar, da Ihre persönlichen Umstände nicht berücksichtigt werden, sondern soll Ihnen nur einen ersten Anhaltspunkt geben, ob der Publikums-AIF Ihrer Anlageerfahrung, Ihrer Risikoneigung und Ihrem Anlagehorizont entspricht.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre halten.

! Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung.

Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen / auflösen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen / auflösen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelniedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

Weitere Risiken (u.a. operationelle Risiken sowie Immobilien-, Projektentwicklungs- und Liquiditäts-Risiken etc.) und Informationen hierzu können Sie Seite 12 ff. des Verkaufsprospekts entnehmen.

Bitte beachten Sie die Angaben im Abschnitt „Wie lange soll ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Wenn (wir) Ihnen nicht das zahlen (können) was Ihnen zusteht, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung einer geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		5 Jahre	
Anlagebeispiel:		10.000 EUR	
Szenarien		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen ¹	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Minimum			
Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.			
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	8.950 EUR	7.730 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-10,5 %	-5,0 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.440 EUR	9.080 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-5,6 %	-1,9 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.720 EUR	12.700 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,8 %	4,9 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	11.430 EUR	13.230 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	14,3 %	5,8 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Pessimistisches Szenario (für die empfohlene Haltedauer): Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage (Werte, die vor dem Auflagezeitpunkt des PRIIP liegen, wurden durch Zugrundelegung einer Benchmark ermittelt) zwischen Juli 2022 und Februar 2024.

Mittleres Szenario (für die empfohlene Haltedauer): Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage (Werte, die vor dem Auflagezeitpunkt des PRIIP liegen, wurden durch Zugrundelegung einer Benchmark ermittelt) zwischen Juni 2016 und Juni 2021.

Optimistisches Szenario (für die empfohlene Haltedauer): Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage (Werte, die vor dem Auflagezeitpunkt des PRIIP liegen, wurden durch Zugrundelegung einer Benchmark ermittelt) zwischen März 2014 und März 2019.

Was geschieht, wenn die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

¹ Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- 10.000 EUR werden angelegt

Anlage: 10.000 EUR		
Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen ²	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	793 EUR	2.446 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten(*)	7,9 %	3,8 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 8,7 % vor Kosten und 4,9 % nach Kosten betragen.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (bis zu 5,00 % des Anlagebetrags). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit. Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen ²
Einstiegskosten	Bis zu 5,0 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen	500 EUR
Ausstiegskosten	Bis zu 0,0 % Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,5 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung für zukünftige Kosten auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres. Sollten keine tatsächlichen Kosten des letzten Jahres vorliegen (z.B. bei Neuauflagen oder Übernahmen), werden die Kosten basierend auf den Anlagegrundsätzen und den vereinbarten Gebühren geschätzt.	171 EUR
Transaktionskosten	1,1 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	121 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	0,0 % 30 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende eines Geschäftsjahres (GJ) den Höchststand des Anteilwertes am Ende der 4 vorangegangenen GJ, soweit der Anteilwert am Ende des GJ darüber hinaus den Anteilwert am Anfang des GJ um 4,2 % übersteigt und jedoch höchstens bis zu 30 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in dem GJ. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die vorstehende Schätzung der kumulierten Kosten enthält den Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Sollten für ein oder mehrere Jahre keine tatsächlichen Kosten vorliegen (z.B. bei Neuauflagen oder Übernahmen), werden diese Kosten basierend auf den Anlagegrundsätzen und den vereinbarten Gebühren geschätzt.	0 EUR

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre. Das Produkt hat eine Mindesthaltedauer von 2 Jahren.

Dieses Produkt ist geeignet für langfristige Investitionen. Das Produktkonzept sieht eine lange Haltedauer vor, da die Vermögensgegenstände längerfristigen Investitions- und Finanzierungszyklen unterliegen. Sie sollten in der Lage sein, Wertschwankungen und deutliche Verluste zu tragen, und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlagesumme benötigen. Der Fonds ist unter Umständen für Sie nicht geeignet, wenn Sie Ihr Kapital innerhalb eines Zeitraums von weniger als 5 Jahren aus dem Fonds zurückziehen wollen. Anteile können Sie über Ihr depotführendes Institut veräußern. Bitte beachten Sie, dass beim Verkauf gegebenenfalls Transaktionskosten bei Ihrer depotführenden Stelle in Rechnung gestellt werden. Ein Rücknahmeabschluss wird nicht erhoben.

Informationen zur Rückgabe und zu möglichen Rückgabe- und Haltefristen können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ unter dem Unterpunkt „Laufzeit“ entnehmen.

Weitergehende Informationen können Sie dem Abschnitt „Welche Kosten entstehen?“ entnehmen.

Wie kann ich mich beschweren?

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, Beschwerden über den Fonds oder über unser Verhalten oder die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft online, per Post oder telefonisch an uns zu übermitteln.

Schreiben Sie an wohnselect-compliance@hansainvest.de, oder postalisch an WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, c/o HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Abteilung Compliance, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, oder rufen Sie uns an unter +49 89 23 888 31 21

Nähere Informationen erhalten Sie unter <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/>

Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen zur vergangenen Wertentwicklung sind aktuell noch nicht verfügbar, da noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um die Wertentwicklung der Vergangenheit in nützlicher Weise zu präsentieren; sobald diese verfügbar ist, erhalten Sie diese kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://www.wohnselect.de/wertentwicklung/>. Eine Darstellung früherer monatlich ermittelter Performance-Szenarien erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/>.

Das Basisinformationsblatt ist in folgenden Sprachen erhältlich: Deutsch.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Bitte beachten Sie, dass in diesem Dokument aus regulatorischen Gründen unterschiedliche Regelungen für die Rundung von Geldbeträgen und Prozentwerten Anwendung finden. Es können Rundungsdifferenzen und Abweichungen zu anderen Unterlagen für dieses Produkt auftreten.

² Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.