



WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 2021

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anleger,

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Monatsbericht übermitteln zu können. Nachfolgend finden Sie in Kurzform alle Neuigkeiten sowie die wesentlichen Kennzahlen des Fonds per 31. Mai 2021.

Portfolio / Nachbewertung

- Im Berichtsmonat erfolgte die Fertigstellung und Übernahme der letzten Neubauten der Liegenschaft Wedel, Am Rain mit insg. 34 Wohnungen. Damit steigt der Wohnungsbestand dieses Objektes auf 135 freifinanzierte und 35 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Gesamtläche von rd. 10.543 m².
- Der Anteilpreisanstieg am 11. Mai 2021 in Höhe von 0,23 EUR ist im Wesentlichen auf die regulären, quartalsweisen Nachbewertungen von insgesamt fünf Fondsimmobilen in Aachen, Köln, Hamburg und Wedel zurückzuführen.

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

Eckdaten per 31. Mai 2021

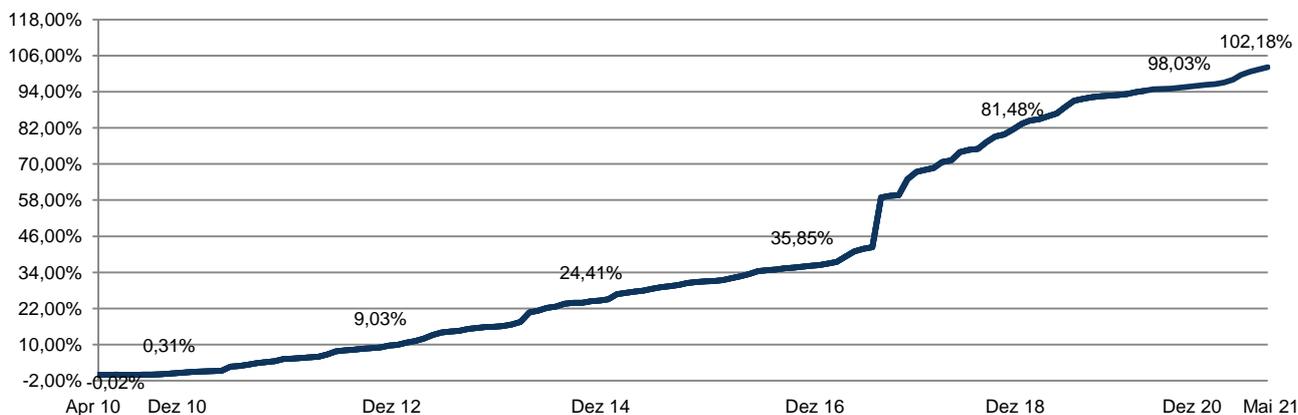
| | |
|---|---------------------|
| Anteilpreis / Rücknahmepreis: | 106,66 EUR |
| Netto-Fondsvolumen (NAV): | 373.171 TEUR |
| Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition): | 415.311 TEUR |
| umlaufende Anteile: | 3.498.656 Stück |
| Brutto-Liquidität: | 46.628 TEUR 12,50 % |
| Netto-Liquidität: | 11.976 TEUR 3,21 % |
| Fremdfinanzierungsquote ¹⁾ : | 11,36 % |
| Immobilienvermögen: | 371.016 TEUR |
| Anzahl Objekte / Standorte: | 14 / 6 |
| Vermietungsquote ²⁾ : | 96,33 % |

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. Mai 2021 ³⁾

| | | |
|-------------------------|---------------------------|----------|
| seit Fondsauflegung | am 20.04.2010 | 102,18 % |
| 1 Jahr | (31.05.2020 – 31.05.2021) | 3,69 % |
| 3 Jahre | (31.05.2018 – 31.05.2021) | 18,07 % |
| 5 Jahre | (31.05.2016 – 31.05.2021) | 52,34 % |
| Monat Mai 2021 | (30.04.2021 – 31.05.2021) | 0,38 % |
| laufendes Geschäftsjahr | (28.02.2021 – 31.05.2021) | 1,27 % |
| im Kalenderjahr | (31.12.2020 – 31.05.2021) | 2,60 % |

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. Mai 2021 ³⁾

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttungen)



1) Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

2) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete; ohne im Zustand der Bebauung befindlicher Immobilien

3) Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.





WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 2021

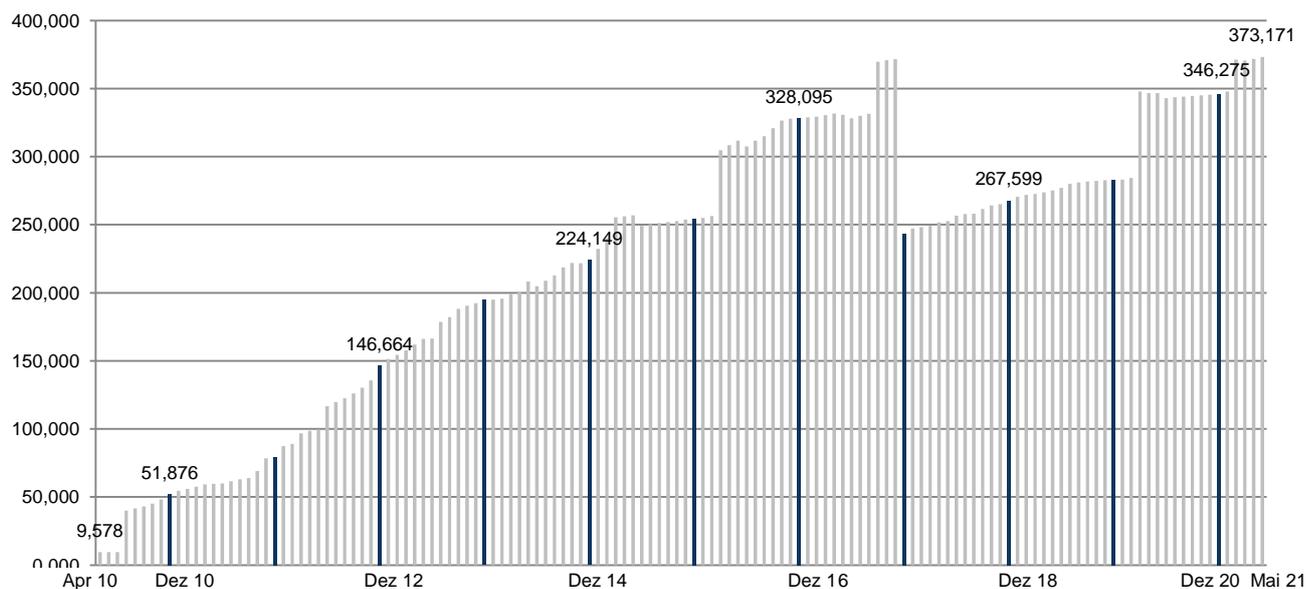
Vermögensaufstellung per 31. Mai 2021

| | | Anteil am Fondsvermögen |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Immobilien | 371.015.700,00 EUR | 99,42 % |
| · davon im Zustand der Bebauung: 38.440.000,00 EUR | | |
| · davon unbebaute Grundstücke: 6.425.700,00 EUR | | |
| Liquiditätsanlagen (davon Wertpapiere: 12.332.535,00 EUR) | 46.627.906,89 EUR | 12,50 % |
| sonstige Vermögensgegenstände | 19.265.419,10 EUR | 5,16 % |
| Summe des Vermögens | 436.909.025,99 EUR | 117,08 % |
| Verbindlichkeiten / Rückstellungen | 63.738.277,68 EUR | 17,08 % |
| Fondsvermögen (NAV) | 373.170.748,31 EUR | 100,00 % |

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. Mai 2021

| | | Kapitalbeteiligungsquote in % | Anteil in % am Gesamtvermögen | Immobilienquote in % |
|--|------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Rücknahmepreis | 106,66 EUR | 0,00 % | 0,00 % | 89,33 % |
| Ausgabepreis (inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag) | 111,99 EUR | | | |

Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. EUR)⁴⁾



4) Der Rückgang des Nettofondsvolumens hängt mit der Zwischenausschüttung im Dezember 2017 zusammen, bei der neben den laufenden Erträgen und Verkaufserlösen auch Substanz ausgeschüttet worden ist.

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.



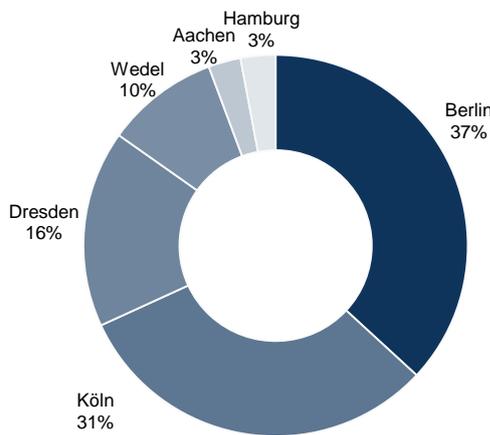


WERTGRUND

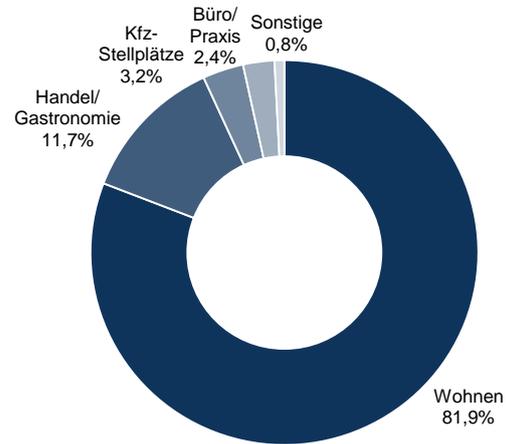
WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 2021

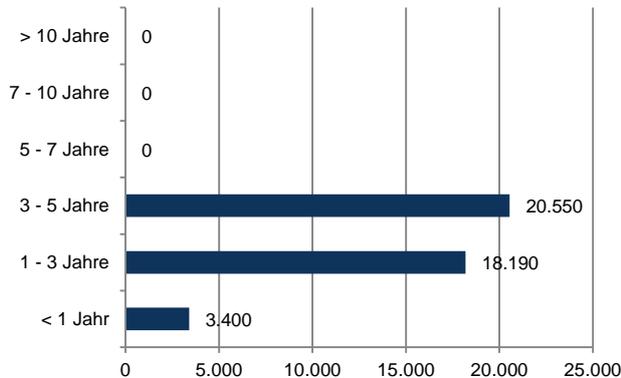
Regionale Verteilung des Portfolios⁵⁾ (anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



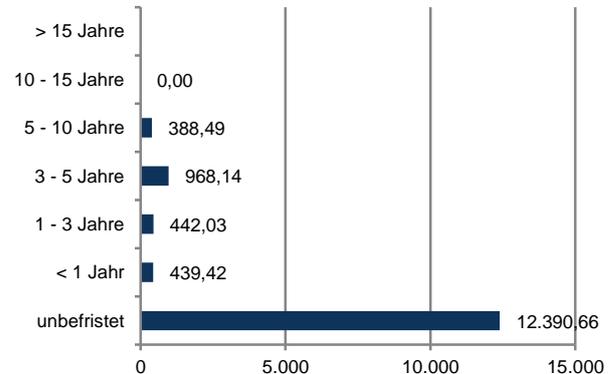
Nutzungsarten der Fondsimmobilien⁵⁾ (anhand der Jahres-Nettosollmieten)



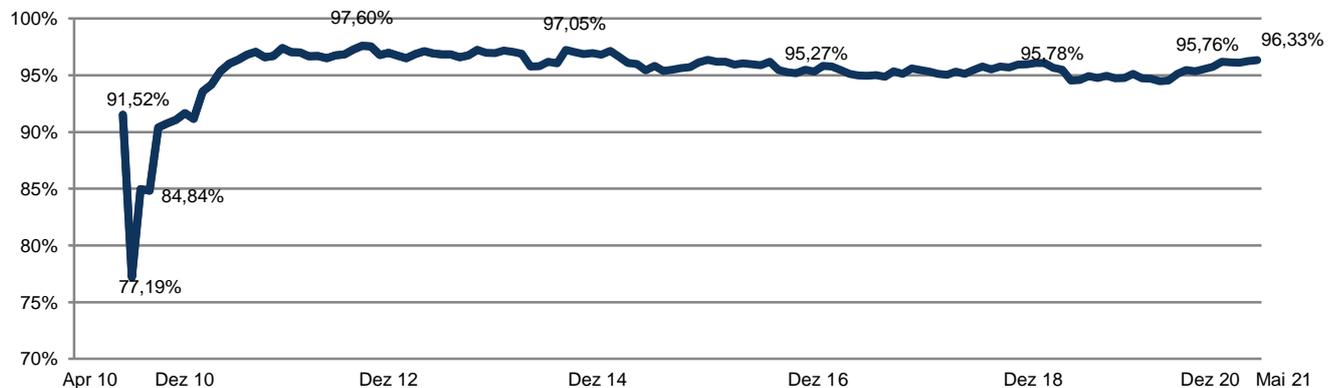
Ende Laufzeit Kredite⁵⁾ (in Mio. EUR) (Kreditvolumen gesamt 42.140.000 EUR)



Restlaufzeiten der Mietverträge⁵⁾ (in TEUR p.a.) (Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



Entwicklung Vermietungsquote (bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete; ohne im Zustand der Bebauung befindlicher Immobilien)



5) Inklusive „im Zustand der Bebauung befindlicher Immobilien“

Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.



WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 2021

Aktuelles Portfolio

| Standort | | Wohn- einheiten | Gewerbe- einheiten | Baujahr | Verkehrswert/ Kaufpreis | Vermietungs- quote 7) |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|----------------------------|--------------------------|
| Aachen | Hansemannplatz 1 | 50 | 8 | 1961 | 9.705.000 EUR | 75,69 % |
| Berlin | Scharfenberger Straße 30-40 | 62 | 0 | 1977 | 12.930.000 EUR | 98,38 % |
| Berlin | Uhlandstraße u.a. | 82 | 10 | 1972 | 21.885.000 EUR | 96,54 % |
| Berlin | Nollendorfplatz | 317 | 30 | 1971 | 73.020.000 EUR | 98,75 % |
| Berlin | Schloßstraße 33a / 33b | 98 | 0 | 1973 | 15.055.000 EUR | 98,74 % |
| Berlin | Frankfurter Allee 63-65 | 21 | 16 | 1903 | 10.970.000 EUR | 100,00 % |
| Dresden | Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße | 288 | 7 | 1934 | 25.775.000 EUR | 98,68 % |
| Dresden | Dobritzer Straße/Winterbergstraße | 138 | 0 | 1942 | 11.160.000 EUR | 93,78 % |
| Dresden | Wilisch-/Nagelstraße | 240 | 0 | 1964 | 22.445.000 EUR | 97,00 % |
| Hamburg | Mendelssohnstr. 1-9 | 40 | 0 | 1903 | 10.515.000 EUR | 92,36 % |
| Köln | Düsternichstraße u.a. | 122 | 0 | 1959 | 25.705.000 EUR | 99,18 % |
| Köln | Gottesweg u.a. | 49 | 8 | 1954 | 11.210.000 EUR | 100,00 % |
| Köln | Venloer Straße 601-603 | 407 | 31 | 1972 | 75.775.000 EUR | 94,81 % |
| Wedel ⁶⁾ | Am Rain u.a. | 170 | 0 | 1954 | 38.440.000 EUR | ./. % |
| Göttingen ⁸⁾ | Gothaer Platz | 0 | 0 | 2023 | 6.425.700 EUR | ./. % |
| Gesamt-Portfolio | | 2.084 | 110 | | 371.015.700 EUR | 96,33 % |

6) Aufgrund der umfangreichen Sanierungs- und Neubauarbeiten handelt es sich um eine „Immobilie im Zustand der Bebauung“, für die zunächst keine Vermietungsquote ausgewiesen wird.

7) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

8) Unbebautes Grundstück - Projektentwicklung in Planung



Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfonds-Anteilen ist der jeweilige Verkaufsprospekt und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht.

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 2021

Immobilienverkäufe

| Standort | | Wohn- einheiten | Gewerbe- einheiten | Verkaufs- datum | Verkehrswert | Verkaufs- preis |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Bonn-Alfter | Zur Belsmühle/Tulpenstraße | 110 | 0 | 30.11.2017 | 9.610.000 EUR | 15.234.000 EUR |
| Bonn-Bad Godesberg | Burgstraße u.a. | 101 | 28 | 30.11.2017 | 16.440.000 EUR | 23.199.000 EUR |
| Düsseldorf | Bergesweg 3-21 | 63 | 0 | 30.11.2017 | 9.450.000 EUR | 13.640.000 EUR |
| Düsseldorf | Füllenbachstraße 4-6 | 30 | 5 | 30.11.2017 | 6.720.000 EUR | 9.558.000 EUR |
| Frechen | An der Mergelskaul u.a. | 90 | 0 | 30.11.2017 | 4.810.000 EUR | 7.169.000 EUR |
| Frechen | Hauptstraße u.a. | 0 | 12 | 30.11.2017 | 3.815.000 EUR | 4.381.000 EUR |
| Frechen | Kapfenberger Straße | 43 | 0 | 30.11.2017 | 4.295.000 EUR | 5.775.000 EUR |
| Ingolstadt | Ungerner/Ettinger/Leharstraße u.a. | 319 | 1 | 30.11.2017 | 24.500.000 EUR | 47.700.000 EUR |
| Ingolstadt | Herschelstraße 4-18, 17-23 | 96 | 0 | 30.11.2017 | 10.090.000 EUR | 19.500.000 EUR |
| Ingolstadt | Leharstraße 1a, 1b | 30 | 0 | 30.11.2017 | 2.350.000 EUR | 4.800.000 EUR |
| Ingolstadt | Leharstraße 8a, 8b | 22 | 0 | 30.11.2017 | 1.220.000 EUR | 2.800.000 EUR |
| Ingolstadt | Ungernerstraße 2-8 | 41 | 0 | 30.11.2017 | 3.740.000 EUR | 6.500.000 EUR |
| Leipzig | Am Mückenschlösschen/Christianstraße | 80 | 0 | 01.06.2017 | 4.790.000 EUR | 6.590.000 EUR |
| Leipzig | Philipp-Rosenthal-Straße 5 | 8 | 3 | 01.06.2017 | 1.295.000 EUR | 2.370.000 EUR |
| Leipzig | Stieglitzstraße 85 a+b | 18 | 3 | 01.06.2017 | 1.660.000 EUR | 2.820.000 EUR |
| Münster | Königsberger/Kemper/Breslauer Straße | 239 | 3 | 01.03.2015 | 17.655.000 EUR | 22.100.000 EUR |
| Troisdorf | Hannoversche Straße | 90 | 0 | 30.11.2017 | 9.250.000 EUR | 12.744.000 EUR |
| Ulm | Eichbergplatz 1-9 | 74 | 4 | 01.01.2016 | 7.565.000 EUR | 8.050.000 EUR |

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 31. Mai 2021

Fondsdaten

| | |
|---|--|
| Fondsstruktur | Offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB |
| Wertpapierkennnummer | A1CUAY |
| ISIN | DE000A1CUAY0 |
| Fondsaufgabe | April 2010 |
| Laufzeit | Unbefristet |
| Geschäftsjahr | Vom 1. März eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres |
| Ertragsausschüttung | Im August eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts |
| Mindestanlage | 1 Anteil |
| Ausgabeaufschlag | Bis zu 5,0% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert |
| Jährliche Verwaltungsgebühr⁸⁾ | Bis zu 1,40% p.a. (derzeit 1,35% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes |
| Gesamtkostenquote (TER)⁹⁾ | 1,83% |
| Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr⁸⁾ (gültig ab 01.07.2020) | 30 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilwertes am Ende der fünf vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), dies allerdings nur, soweit der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode darüber hinaus den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,2 % übersteigt („Hurdle Rate“) und jedoch insgesamt höchstens bis zu 30 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode |
| Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/ Projektentwicklungsgebühr⁸⁾ | Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbauaufwendungen |
| Verwahrstellenvergütung⁸⁾ | Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro p.a. zzgl. Ust. |
| Ansprechpartner | WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximiliansplatz 12b, 80333 München Telefon 089/2388831-0, www.wertgrund.de , www.wohnselect.de |



8) Fondsgebühren: Aus dem Sondervermögen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Verwahrstelle zu entrichtende Vergütungen.

9) Die Gesamtkostenquote (TER) zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung inkl. der erfolgsabhängigen Verwaltungsvergütung mit einem Anteil von 0,39%, die Verwahrstellenvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

Wichtiger Hinweis: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. 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), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht sind kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle 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.

