



WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. November 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 30. November 2021.

CashSTOP seit dem 01. Oktober 2021, nach cut off 12:00 Uhr bis auf weiteres.

SCOPE Award 2022

- WERTGRUND hat aufgrund herausragender Leistungen erneut den SCOPE Award für den besten spezialisierten Asset Manager erhalten.

Portfolio / Wedel, Am Rain

- Im Berichtsmonat ist eine weitere DG-Wohnung im Objekt Wedel, Am Rain mit einer Fläche von 37 qm fertiggestellt worden, sodass sich dort der Wohnungsbestand auf 178 Wohnungen mit einer Mietfläche von rd. 10.887 qm erhöht hat.

Portfolio / Nachbewertung

- Im Monat November ist das Immobilienvermögen von 385,84 Mio. EUR auf 388,33 Mio. EUR gestiegen.
- Der Anteilpreisanstieg am 11. November 2021 ist im Wesentlichen auf die regulären, quartalsweisen Nachbewertungen von insgesamt fünf Fondsimmobilen in Aachen, Köln, Wedel und Hamburg zurückzuführen.

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

Eckdaten per 30. November 2021

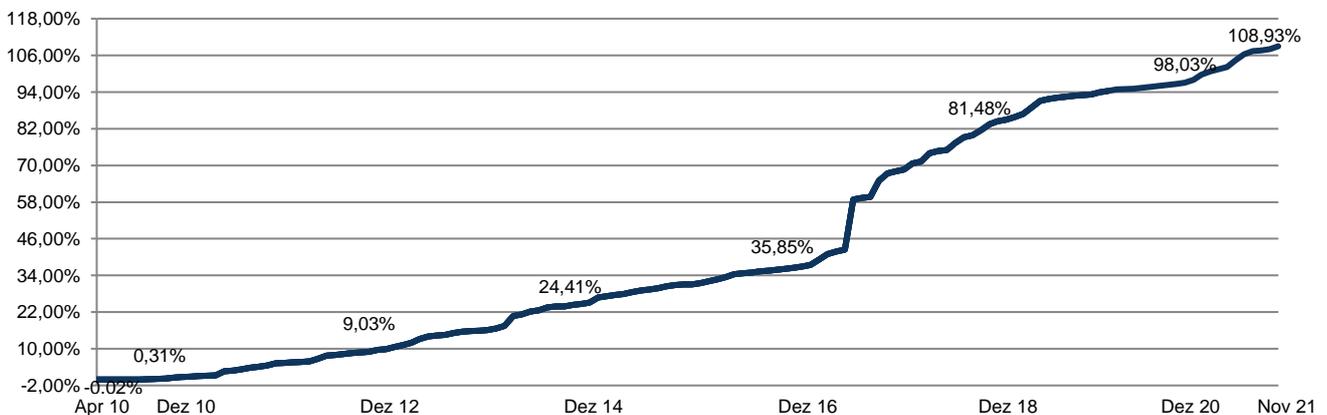
Anteilpreis / Rücknahmepreis:	108,94 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	433.938 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	476.078 TEUR
umlaufende Anteile:	3.983.098 Stück
Brutto-Liquidität:	72.333 TEUR 16,67 %
Netto-Liquidität:	34.312 TEUR 7,91 %
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾ :	10,85 %
Immobilienvermögen:	388.329 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	14 / 6
Vermietungsquote ²⁾ :	94,62 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 30. November 2021 ³⁾

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	108,93 %
1 Jahr	(30.11.2020 – 30.11.2021)	6,28 %
3 Jahre	(30.11.2018 – 30.11.2021)	16,21 %
5 Jahre	(30.11.2016 – 30.11.2021)	54,10 %
Monat November 2021	(31.10.2021 – 30.11.2021)	0,43 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2021 – 30.11.2021)	4,65 %
im Kalenderjahr	(31.12.2020 – 30.11.2021)	6,02 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 30. November 2021 ³⁾

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttungen)



1) Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

2) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

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 30. November 2021

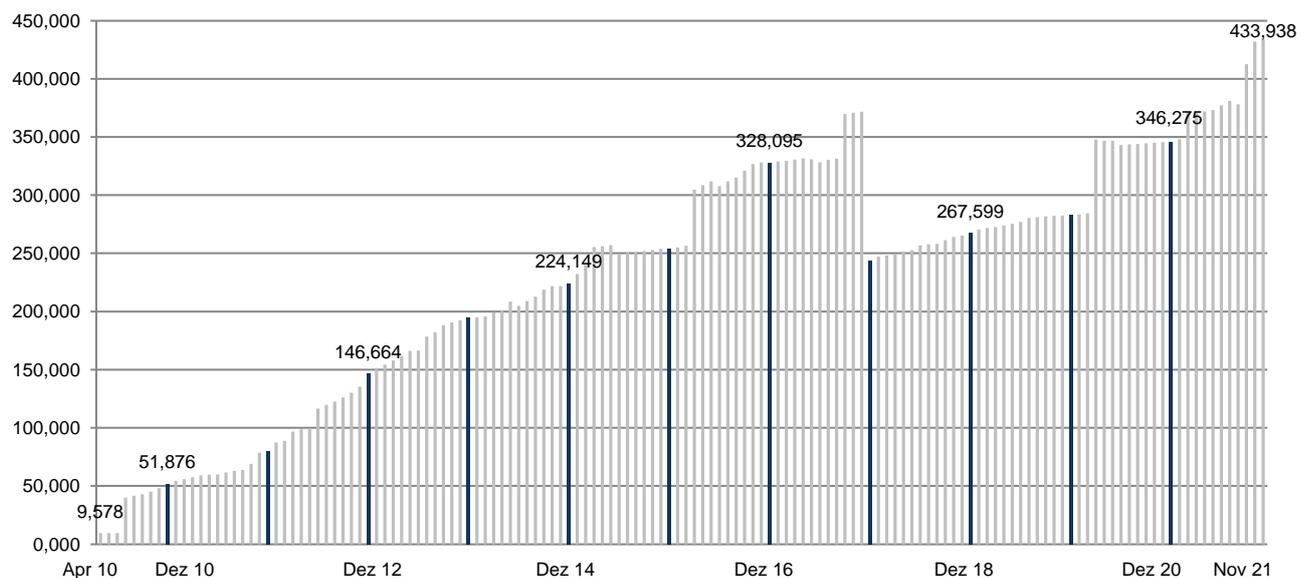
Vermögensaufstellung per 30. November 2021

		Anteil am Fondsvermögen
Immobilien (davon unbebaute Grundstücke: 6.425.700,00 EUR)	388.328.700,00 EUR	89,49 %
Liquiditätsanlagen (davon Wertpapiere: 12.447.004,20 EUR)	72.332.934,13 EUR	16,67 %
sonstige Vermögensgegenstände	40.923.799,12 EUR	9,43 %
Summe des Vermögens	501.585.433,25 EUR	115,59 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	67.647.535,28 EUR	15,59 %
Fondsvermögen (NAV)	433.937.897,97 EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 30. November 2021

		Kapitalbeteiligungs- quote in %	Anteil in % am Gesamtvermögen	Immobilien- quote in %
Rücknahmepreis	108,94 EUR	0,00 %	0,00 %	81,75 %
Ausgabepreis (inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag)	114,39 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.





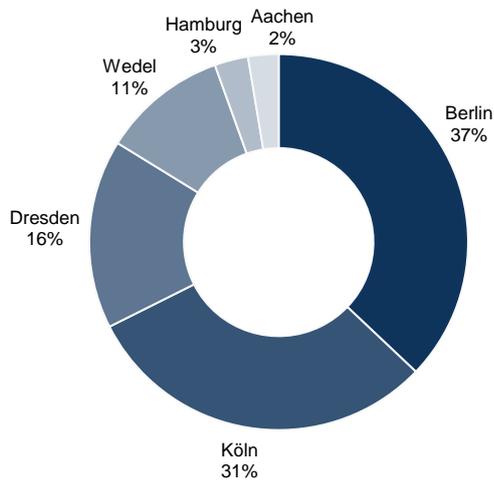
WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Monatsbericht zum 30. November 2021

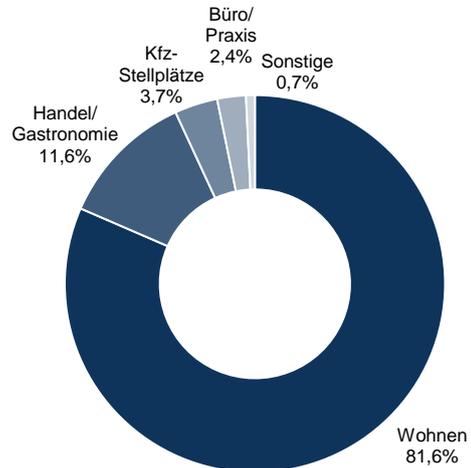
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



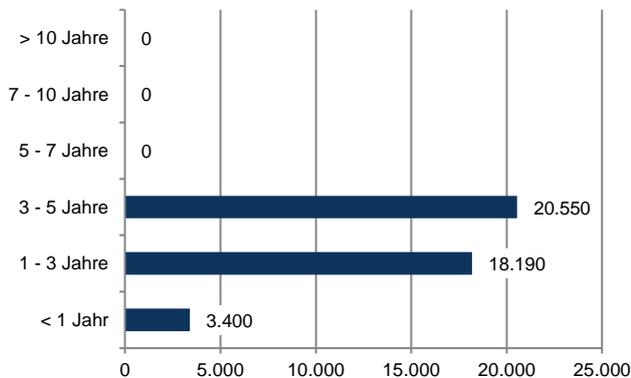
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



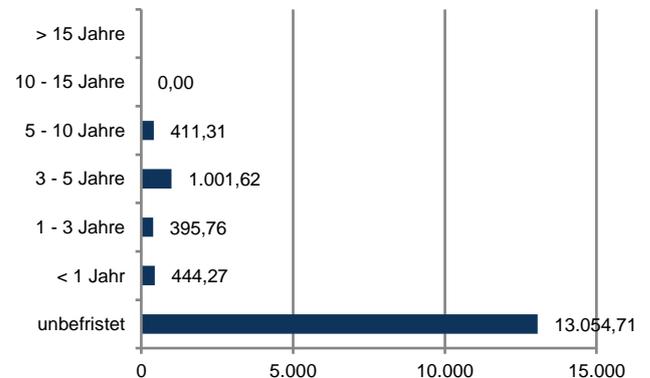
Ende Laufzeit Kredite (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 42.140.000 EUR)

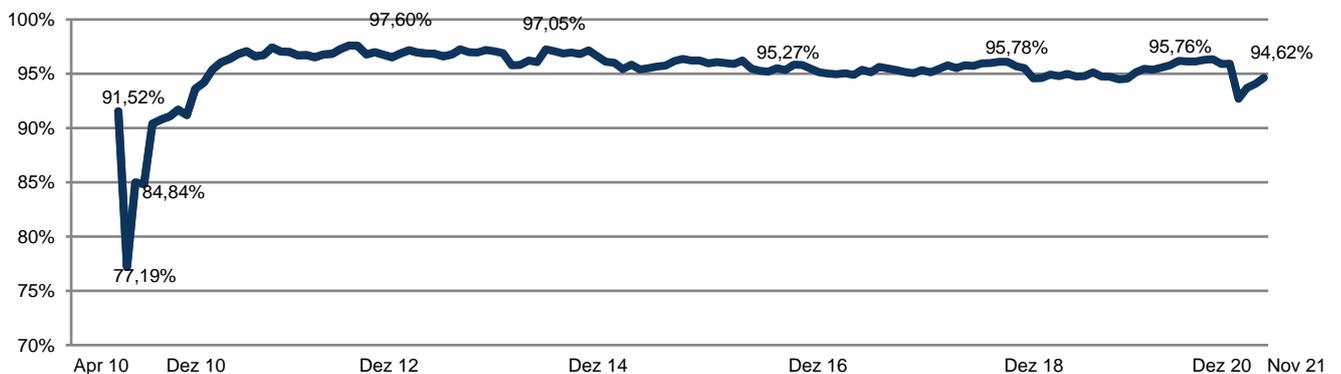


Restlaufzeiten der Mietverträge (in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



Entwicklung Vermietungsquote (bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete; ohne 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 30. November 2021

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs- quote 5)
Aachen	Hansemannplatz 1	50	8	1961	9.878.000 EUR	84,06 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	13.955.000 EUR	98,44 %
Berlin	Uhlandstraße u.a.	82	10	1972	22.480.000 EUR	98,33 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	30	1971	77.415.000 EUR	98,49 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	15.560.000 EUR	96,46 %
Berlin	Frankfurter Allee 63-65	21	16	1903	11.370.000 EUR	100,00 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	26.655.000 EUR	98,42 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	1942	12.000.000 EUR	91,59 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	1964	23.020.000 EUR	97,85 %
Hamburg	Mendelssohnstr. 1-9	40	0	1903	10.900.000 EUR	89,24 %
Köln	Düsternichstraße u.a.	122	0	1959	26.800.000 EUR	99,22 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	11.380.000 EUR	98,62 %
Köln	Venloer Straße 601-603	407	31	1972	79.135.000 EUR	94,32 %
Wedel	Am Rain u.a.	178	0	1954	41.355.000 EUR	76,04 %
Göttingen ⁶⁾	Gothaer Platz	0	0	2023	6.425.700 EUR	. / . %
Gesamt-Portfolio		2.092	110		388.328.700 EUR	94,62 %

5) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

6) 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 30. November 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 30. November 2021

Fondsdaten

Fondsstruktur	Offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB
Wertpapierkennnummer	A1CUAY
ISIN	DE000A1CUAY0
Fondsauflage	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 Verwaltungsgebühr ⁷⁾	Bis zu 1,40% p.a. (derzeit 1,35% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Gesamtkostenquote (TER) ⁸⁾	1,36%
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ⁷⁾ (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-/ Projektentwicklungsgebühr ⁷⁾	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
Verwahrstellenvergütung ⁷⁾	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



⁷⁾ Fondsgebühren: Aus dem Sondervermögen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Verwahrstelle zu entrichtende Vergütungen.

⁸⁾ 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, die Verwahrstellenvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten). Für das Geschäftsjahr 2020/21 ist keine erfolgsabhängige Vergütung angefallen.

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.

