



WERTGRUND

WERTGRUND WohnSelect D

Marketinginformation Dezember 2018

Fondsdaten

Fondsname	WERTGRUND WohnSelect D
Fondsstrategie	Offener Publikums-AIF, der nach dem Grundsatz der Risikodiversifizierung an ausgewählten deutschen Standorten in bestehende Wohnimmobilien investiert, mit dem Ziel, nachhaltige Erträge zu erwirtschaften
Fondsstruktur	Offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB
Geplantes Fondsvolumen	400 MEUR
Wertpapierkennnummer	A1CUAY
ISIN	DE000A1CUAY0
Basiswährung	EURO
Fondsauflage	April 2010
Laufzeit	Unbefristet
Geschäftsjahr	Vom 1. März eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres
Ertragsausschüttung	Im Juni eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts
Erstausgabepreis	100 EUR
Mindestanlage	1 Anteil
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5,0% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert
Investment und Asset Manager	WERTGRUND Immobilien AG, München
Kapitalverwaltungsgesellschaft	Pramerica Property Investment GmbH, München
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
Homepage	www.wohnselect.de

Fondsgebühren

Jährliche Verwaltungsgebühr ¹⁾	Bis zu 1,15% p.a. (derzeit 1,10% p.a.) des Durchschnittswerts des Sondervermögens
Gesamtkostenquote ²⁾	7,20%
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ¹⁾ (gültig bis 31.12.2017)	25% p.a. des 5% übersteigenden Betrages der Anteilwertentwicklung nach BVI-Methode eines Geschäftsjahres. Unterschreitungen werden vorgetragen und mit Überschreitungen verrechnet.
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ¹⁾ (gültig ab 01.01.2018)	30% p.a. des 4,2% übersteigenden Betrages der Anteilwertentwicklung nach BVI-Methode eines Geschäftsjahres. Unterschreitungen werden vorgetragen und mit Überschreitungen verrechnet.
Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/ Projektentwicklungsgebühr ¹⁾	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbaufwendungen
Verwahrstellenvergütung	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro p.a. zzgl. USt.

Aktuelle Fondsstruktur per 31. Dezember 2018

Nettofondsvolumen (NAV)	267.599 TEUR
Immobilienvermögen	284.250 TEUR (davon im Zustand der Bebauung: 58.420 TEUR)
Anzahl Objekte	14
Vermietungsquote ³⁾	95,78 %

1) Aus dem Sondervermögen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Verwahrstelle zu entrichtende Vergütungen.

2) Die Gesamtkostenquote 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 5,79%, die Verwahrstellenvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. 5 BAB (mit Ausnahme von Transaktionskosten).

3) 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

Marketinginformation Dezember 2018

Anlagestrategie

- Investitionen ausschließlich in **Bestands-Wohnimmobilien in Deutschland**
- Gesamtinvestitionsvolumen bis zu ca. 400 MEUR, entspricht ca. **4.000 bis 5.000 Wohneinheiten**
- Investition in **5 bis 8 ausgewählte Standorte** und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen
- Aufbau eines Bestands von möglichst 500 Wohneinheiten oder mehr je Standort, um ein **effizientes Management** vor Ort zu gewährleisten
- Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolien (ca. 5 bis 50 MEUR)
- Fokus auf **innerstädtische und zentrumsnahe Lagen** mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- Leerstand bei Erwerb bis ca. 25% je Objekt, Gewerbeflächenanteil im Portfolio bis maximal ca. 20%
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungszustand möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende **Mietsteigerungspotenziale** vorhanden sind
- Bestandhaltung der Objekte ca. **10 bis 15 Jahre**, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch
- Fremdkapitalhöhe max. 30% gem. KAGB
- Angestrebte Rendite nach Portfolioaufbau ca. 4% bis 5%* p.a., angestrebte IRR ca. 6% bis 7%*
- Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine Vielzahl von Objekten, Standorten und Mietern, hohe Risikodiversifikation
- Management der gesamten Wertschöpfung durch WERTGRUND

* Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik und die prognostizierten Zahlen erreicht werden.

Assetmanager

Die WERTGRUND Immobilien AG ist ein Investment- und Managementunternehmen für Bestandswohnimmobilien in Deutschland. Ihren institutionellen und privaten Kunden bietet die WERTGRUND die gesamte Dienstleistungspalette im Bereich Wohnimmobilien an – von Co-Investments über Transaktionsbegleitung bis hin zu Assetmanagement, Verwaltung, Vermietung und Vermietungssteuerung sowie der Mieterprivatisierung. Seit 2007 ist die WERTGRUND Immobilien AG als Joint Venture Partner namhafter internationaler Investoren für den Aufbau und das Management von hochwertigen Wohnungsportfolios in Deutschland zuständig. WERTGRUND ist seit 1992 am Markt und hat seitdem ein Immobilienvolumen von ca. 3 Mrd. Euro bearbeitet. Als Asset Manager betreute das Unternehmen bisher mehr als 70.000 Wohneinheiten.

Ansprechpartner: WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximiliansplatz 12b, 80333 München, www.wertgrund.de

Portfolio Auswahl



Dresden, Dobritzer Straße

Baujahr: 1942
Sanierung: 1995/2005
Einheiten: 138 Wohn- und 0 Gewerbeeinheiten
Fläche: rd. 8.052 qm
Im Fonds seit: März 2012
Verkehrswert: 9,755 MEUR



Wedel, Am Rain

Baujahr: 1954-1955
Sanierung: geplant
Einheiten: 100 Wohn- und 0 Gewerbeeinheiten
Fläche: rd. 5.413 qm
Im Fonds seit: Jan. 2016
Verkehrswert: 10,580 MEUR



Berlin, Schloßstraße

Baujahr: 1973
Sanierung: geplant
Einheiten: 98 Wohn- und 0 Gewerbeeinheiten
Fläche: rd. 4.415 qm
Im Fonds seit: Okt. 2015
Verkehrswert: 14,125 MEUR



Aachen, Hansemannplatz

Baujahr: 1961
Sanierung: geplant
Einheiten: 49 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten
Fläche: rd. 4.881 qm
Im Fonds seit: Aug. 2015
Verkehrswert: 9,110 MEUR

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Pramerica Property Investment GmbH, Wittelsbacherplatz 1, 80333 München 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.

