



# WERTGRUND

## WERTGRUND WohnSelect D

Marketinginformation Dezember 2021

### Fondsdaten

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

### Fondsgebühren

<b>Jährliche Verwaltungsgebühr</b> <sup>1)</sup>	Bis zu 1,40% p.a. (derzeit 1,35% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.
<b>Gesamtkostenquote (TER)</b> <sup>2)</sup>	1,36%
<b>Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr</b> <sup>1)</sup> (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
<b>Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/Projektentwicklungsgebühr</b> <sup>1)</sup>	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbauaufwendungen
<b>Verwahrstellenvergütung</b> <sup>1)</sup>	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 2021

<b>Nettofondsvolumen (NAV)</b>	434.192 TEUR
<b>Immobilienvermögen</b>	388.824 TEUR (davon unbebaute Grundstücke: 6.426 TEUR)
<b>Anzahl Objekte</b>	14
<b>Vermietungsquote</b> <sup>3)</sup>	95,56 %

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

2) 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.

3) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete



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

Marketinginformation Dezember 2021

### Anlagestrategie

- Investitionen in **Bestands-Wohnimmobilien sowie Projektentwicklungen in Deutschland**
- Investition in **5 bis 8 ausgewählte Standorte** und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen
- Standortoptimierung, um ein **effizientes Management** vor Ort zu gewährleisten
- Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolios sowie Projektentwicklungen (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 Instandhaltungsstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende **Mietsteigerungspotenziale** vorhanden sind
- Bestandshaltung der Objekte ca. **10 bis 15 Jahre**, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch
- Fremdkapitalhöhe max. 30% gem. KAGB
- Vermeidung von Klumpenrisiken durch eine Vielzahl von Objekten, Standorten und Mietern, hohe Risikodiversifikation
- Management der gesamten Wertschöpfung durch WERTGRUND

### 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](http://www.wertgrund.de)

### Portfolio Auswahl



**Dresden, Dobritzer Straße**

**Baujahr:** 1942  
**Sanierung:** 1995/2005  
**Einheiten:** 138 Wohn- und 0 Gewerbeeinheiten  
**Fläche:** ca. 8.052 qm  
**Im Fonds seit:** März 2012  
**Verkehrswert:** 12,000 MEUR



**Wedel, Am Rain**

**Baujahr:** 1954-1955  
**Sanierung:** 2019-2021  
**Einheiten:** 182 Wohn- und 0 Gewerbeeinheiten  
**Fläche:** ca. 11.044 qm  
**Im Fonds seit:** Jan. 2016  
**Verkehrswert:** 41,355 MEUR



**Berlin, Schloßstraße**

**Baujahr:** 1973  
**Sanierung:** 2016-2017  
**Einheiten:** 98 Wohn- und 0 Gewerbeeinheiten  
**Fläche:** ca. 4.415 qm  
**Im Fonds seit:** Okt. 2015  
**Verkehrswert:** 15,615 MEUR



**Aachen, Hansemannplatz**

**Baujahr:** 1961  
**Sanierung:** 2016-2019  
**Einheiten:** 50 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten  
**Fläche:** ca. 4.940 qm  
**Im Fonds seit:** Aug. 2015  
**Verkehrswert:** 9,878 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 WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle 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.

