



WERTGRUND

„WERTGRUND WohnSelect D - Evolution eines Trendsetters“

Informationen zum Zweiten CashCALL im Rahmen des CashCALL-Zyklus des „WERTGRUND WohnSelect D“

Sehr geehrte Vertriebspartner,
sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zunächst wünschen wir Ihnen einen gesunden und erfolgreichen Start in das neue Jahr 2021 und hoffen, dass Sie die sicherlich auch in diesem Jahr auf uns alle zukommenden Herausforderungen mit dem notwendigen Glück und Geschick meistern werden.

Mit unserer heutigen Information zum Zweiten CashCALL im Rahmen des CashCALL-Zyklus des „WERTGRUND WohnSelect D“ möchten wir Ihnen aufbauend auf unserer Mitteilung vom 23. Januar 2020 einen Überblick über unsere Aktivitäten im Jahr 2020 und die Planungen für das Jahr 2021 geben.

1. Aktuelle Situation:

1.1 Corona-Pandemie

Das Jahr 2020 und voraussichtlich auch 2021 war/wird geprägt durch die Corona-Pandemie und hat auch die WERTGRUND Gruppe vor neue Herausforderungen gestellt. Zunächst stand der Schutz unserer Mitarbeiter an erster Stelle und damit einhergehend das mobile Arbeiten. WERTGRUND hatte bereits lange vor Ausbruch der Pandemie die Voraussetzung geschaffen, dass Mitarbeiter auch von zu Hause und unterwegs arbeiten können. Somit war und ist stets die Erreichbarkeit sämtlicher Mitarbeiter sichergestellt und auch, dass das Tagesgeschäft mit nur geringen Einschränkungen (z. B. Reduzierung der Teilnehmer bei Wohnungsbesichtigungen im Rahmen von Neuvermietungen, Einstellen der persönlichen Mietersprechstunden vor Ort) weitergeführt werden kann. Wie und über welche digitalen Medien in der Zeit seit Ausbruch der Pandemie Kommunikation stattfindet, haben Sie vermutlich alle in einer neuen und bis dahin vielleicht unbekanntenen Form kennengelernt. Wir können für uns nur sagen, dass es funktioniert, wenngleich nichts über den persönlichen Kontakt geht.



WERTGRUND

Wir hatten Sie infolge des ersten Lockdowns im zweiten Quartal 2020 bereits über die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den „WERTGRUND WohnSelect D“ informiert. Hieran hat sich bis heute nichts Wesentliches geändert. Die durch die Corona-Pandemie bedingten Mietrückstände (nahezu ausschließlich im Bereich Kleingewerbe) sind gering und in Bezug auf das gesamte Mietergebnis des Fonds vernachlässigbar. Abschreibungen auf Mieten in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie waren bislang nicht notwendig und zeichnen sich aktuell auch nicht ab.

Unsere vier größten Gewerbemieter stammen aus dem Lebensmittel- und Drogeriebereich, der von der aktuellen Situation eher profitiert und von den staatlich angeordneten Schließungen im Einzelhandel nicht betroffen ist. Die Mieterträge dieser vier Mieter liegen bei rund 50,6 % der gesamten Gewerbemieteinnahmen des „WERTGRUND WohnSelect D“. Unter Umständen können sich sogar Sondererträge aus Umsatzmieten ergeben, die sich jedoch erst gegen Ende des ersten Quartals 2021 abschätzen lassen.

Welche Auswirkungen die weiter andauernde Corona-Pandemie auf die zukünftigen Mieteinnahmen des Fonds haben wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Wir überwachen die Situation weiterhin sehr engmaschig und werden uns sofort bei Ihnen mit den entsprechenden Hintergrundinformationen melden, sofern Einbußen zu verzeichnen sind.

1.2 Mietendeckel Berlin

Der sogenannte Berliner Mietendeckel, der vorerst eine Laufzeit von fünf Jahren hat, wird auf den Mietertrag der Berliner Objekte zunächst einen deutlich größeren Einfluss haben. Den gesetzlichen Vorgaben folgend, haben wir im November 2020 sämtliche in Berlin betroffenen Mieter (452 von 580) schriftlich über ihre neue Miethöhe informiert. Mit Stichtag 23. November 2020 mussten die bisherigen Mieten auf das neue Mietniveau gemäß Mietendeckel abgesenkt werden.

In den Anschreiben wurden die Mieter gleichfalls darauf hingewiesen, dass die Differenz zwischen der alten und der neuen, niedrigeren Mietendeckelmiete nachzuzahlen ist, falls der Mietendeckel vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft wird. Nach aktueller Einschätzung wird jedoch erst im Verlauf des zweiten Halbjahres 2021 mit einer gerichtlichen Entscheidung zu rechnen sein.



WERTGRUND

Für die fünf in Berlin gelegenen Objekte des „WERTGRUND WohnSelect D“ (Scharfenberger Straße 30-40, Uhlandstraße 103 u.a., Else-Lasker-Schüler-Str. 10 u.a., Schloßstraße 33a/33b und Frankfurter Allee 63-65) bedeutet dies vorerst monatliche Mindereinnahmen in Höhe von ca. 45.500 EUR bzw. ca. 4 % der Jahresnettokaltniete des Fonds. Diese Mindereinnahmen werden wir im Fall eines verfassungswidrigen Mietendeckels entsprechend bei den betroffenen Mietern nachfordern.

Die für das Sondervermögen tätigen unabhängigen Bewerter haben die Auswirkung des Berliner Mietendeckels in den vergangenen Monaten bereits durch entsprechende Rückstellungen in den Verkehrswertgutachten berücksichtigt. Da die erfolgten Rückstellungen durch die vom Land Berlin im Jahr 2020 veröffentlichten neuen Bodenrichtwerte kompensiert werden konnten, hat sich der Mietendeckel bislang nicht negativ auf die Immobilienwerte ausgewirkt.

Die Vielzahl der in den letzten Jahren erfolgten und nicht vorhersehbaren gesetzlichen Eingriffe bestätigen uns, den seit Anfang 2020 eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen: Durch die Beimischung von Neubauten in Form von Forward-Deals und Projektentwicklungen können wir längerfristig besser kalkulierbare Mieteinnahmen erzielen, da Neubauten aktuell bundesweit weder von der Mietpreisbremse noch vom Berliner Mietendeckel betroffen sind.

Darüber hinaus haben wir bei Neubauten und Projektentwicklungen umfassendere Möglichkeiten, den so wichtigen Anteil des preisgebundenen und preisgedämpften Wohnungsbaus als Beimischung zu berücksichtigen.

2. Aktuelle Maßnahmen im Bestandsportfolio:

Bei der Weiterentwicklung des Bestandsportfolios konzentrieren wir uns insbesondere auf die Realisierung von Neubau- und Nachverdichtungspotenzialen. Bei den folgenden Liegenschaften befinden sich entsprechende Maßnahmen in der Planung bzw. Umsetzung:



WERTGRUND

2.1 Köln, Venloer Straße 601-603 (Budget: 13,20 Mio. EUR)

Nach der erfolgreich abgeschlossenen Kernsanierung des Wohnhochhauses befindet sich zur weiteren Aufwertung des Ensembles der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem bestehenden Grundstück in Planung.



Abbildung 1: Köln, Venloer Straße

Der bestehende Bebauungsplan umfasst u.a. die Grundstücksfläche unseres Nebengebäudes (dm-Markt; in Abb. 1 rot markiert); somit ist eine Neubebauung dieser Teilfläche möglich. Es ist geplant, das Bestandsgebäude abzureißen und einen viergeschossigen Neubau (Erdgeschoss und drei Obergeschosse) zzgl. Staffelgeschoss mit Tiefgarage zu errichten. Mit dm wurde vereinbart, dass der bestehende Drogeriemarkt während der Bauzeit in ein ca. 400 m² großes Verkaufszelt ausweicht und anschließend in den Neubau zieht. Somit kann dieser Mieter am Standort gehalten werden und erhält langfristig deutlich aufgewertete Mietflächen.



Abbildung 2: Gesamtareal Rochusplatz (Venloer Straße)

Insgesamt sollen auf dem in Abb. 2 rötlich eingefärbten Bereich ca. 37 neue Wohnungen mit einer Fläche von ca. 2.600 m², drei Gewerbeeinheiten (inkl. dm) mit einer Nutzfläche von ca. 1.100 m² sowie 30 Tiefgaragenplätze entstehen. Das Budget für diese Maßnahmen beträgt rd. 13,20 Mio. EUR. Bei den neuen Wohnungen gehen wir von einer Miete in Höhe von ca. 12,90 EUR/m² aus.

Aktuell befinden wir uns in den konzeptionellen Planungen und in den finalen Abstimmungen mit dm sowie auch der Stadt Köln. Die Realisierung dieser Neubaumaßnahme soll in den kommenden 36 Monaten umgesetzt werden und damit den letzten Schritt in der Entwicklung und Neupositionierung des Areals darstellen. Zusammen mit dem gerade entstehenden Neubau der GAG (siehe Abb. 2) entsteht eine attraktive neue Mitte des Stadtteils Bickendorf, zu deren Gelingen wir mit unserer Maßnahme entscheidend beitragen.

**2.2 Wedel, Am Rain, Im Nieland, Tinsdaler Weg, Galgenberg
(Budget 2021: 9,00 Mio. EUR)**

Im Frühjahr 2019 erfolgte der Start für die umfangreichen Maßnahmen der energetischen Sanierung. Die bestehenden Häuser (100 Wohnungen) wurden nahezu kernsaniert (außer der 56 bewohnten Wohnungen) und zusätzlich mit Balkonen oder Terrassen versehen. In den vorhandenen neun Gebäuden entstehen zudem 20 neue Wohnungen durch Dachgeschossausbauten.

Corona-bedingt verzögert sich die Bestandssanierung bis zur vollständigen Fertigstellung um ca. vier Monate. Die ersten Wohnungen im preisgebundenen Segment konnten jedoch termingerecht an die Stadt Wedel freigemeldet und belegt werden. Der Ausbau der Dachgeschosse wird sukzessive im Jahr 2021 erfolgen.



Abbildung 3: Wedel, Am Rain 12, saniertes Bestandshaus



WERTGRUND

Neben der Sanierung der Bestandsobjekte wurden auf dem Areal sechs weitere neue Häuser mit 70 Wohnungen errichtet. Die Baumaßnahmen für die Neubauten konnten deutlich früher als erwartet abgeschlossen und die ersten drei Neubauten schon Ende 2020 abgenommen werden.

Die Abnahme der verbleibenden drei Häuser soll im ersten Quartal 2021 erfolgen und nach deren Fertigstellung die Außenanlagen finalisiert werden.



Abbildung 4: Wedel, Blick auf das Areal mit saniertem Bestand und Neubauten

Bezüglich der Neuvermietungen kalkuliert WERTGRUND mit Mietpreisen von ca. 11,50 EUR/m² für die sanierten Bestandswohnungen, ca. 12,35 EUR/m² für die Dachgeschosswohnungen und ca. 13,00 EUR/m² für die Neubauwohnungen. Die 33 preisgebundenen Wohnungen liegen bei 6,10 EUR/m² (mit Indexierung).

Für die im Jahr 2021 noch umzusetzenden Restarbeiten sind ca. 9,00 Mio. EUR eingeplant.



WERTGRUND

2.3 Berlin, Uhlandstraße (Budget 2021: 0,40 Mio. EUR)

Die energetische Sanierung des Objekts wurde im Jahr 2020 abgeschlossen. Aktuell werden die Aufzugsanlagen schrittweise erneuert. Ein Aufzug wurde bereits ausgetauscht. Der Austausch der verbleibenden vier Aufzüge ist für das Jahr 2021 geplant.



Abbildung 5: Uhlandstraße vor und nach der Sanierung

Die Kosten für die vier Aufzüge belaufen sich auf ca. 400.000 EUR. Gleichzeitig werden wir uns bei diesem Objekt das Baurecht für eine zukünftige Aufstockung sichern.

2.4 Berlin, Scharfenberger Straße (vorerst zurückgestellt)

Für diese Liegenschaft haben wir eine Bauvoranfrage für den Bau von drei weiteren Gebäuden mit einer Geschossfläche von ca. 2.300 m² eingereicht, welche positiv beschieden wurde. Ergänzend dazu wurde ein renommiertes Berliner Architekturbüro mit den Planungen bis HOAI-Leistungsphase 4 (Baugenehmigung) beauftragt.

Aufgrund der aktuell unsicheren rechtlichen Situation in Bezug auf den Berliner Mietendeckel haben wir uns dazu entschlossen, die möglichen Nachverdichtungspotenziale in den Berliner Objekten vorerst nicht zu realisieren und die Maßnahmen zurückzustellen.

Wir werden die Projekte erst dann baulich umsetzen, wenn Rechtssicherheit besteht und wir davon ausgehen können, dass sich die Baumaßnahmen und die damit zukünftig erzielbaren Mieteinnahmen auch tatsächlich positiv auf den „WERTGRUND WohnSelect D“ und seine Anleger auswirken werden.

3. Laufende und neue Projektentwicklungen bzw. Forward-Deals

3.1 Forward-Deal „Campus Westend“ in Bielefeld (Zahlung erste Kaufpreisrate i.H.v. ca. 15,00 Mio. EUR im Q1/2021)

Der erste Ankauf einer Projektentwicklung für den „WERTGRUND WohnSelect D“ wurde am 10. Januar 2020 beurkundet. Das Projekt umfasst insgesamt 252 neue Wohneinheiten in der Grünwaldstraße in Bielefeld und liegt fußläufig zum Bielefelder Hochschulcampus mit Fachhochschule sowie Universität. Die gesamte Entwicklungsmaßnahme „Campus Westend“ beinhaltet circa 800 Wohneinheiten und wird nach Fertigstellung über einen eigenen Straßenbahnanschluss verfügen.



Abbildung 6: Gebäudeteil A4 und A5 des „Campus Westend“

Der Baubeginn erfolgte im Sommer 2020. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. Verkäufer/Entwickler ist die Campus Westend GmbH, bei der es sich um eine Kooperation der beiden etablierten Bielefelder Projektentwickler Baura GmbH und Borchard Group handelt. Insgesamt hat der „WERTGRUND WohnSelect D“ 132 Studentenappartements (ca. 4.800 m² Wohnfläche) in zwei Häusern, 82 frei finanzierte Wohnungen (ca. 5.550 m² Wohnfläche) in sechs Häusern sowie 38 öffentlich geförderte Mietwohnungen (ca. 1.850 m² Wohnfläche) in einem Haus ergänzt um 78 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen zum Kaufpreis von ca. 47,00 Mio. EUR erworben.

Bei dieser Projektentwicklung werden u.a. folgende nachhaltige Kriterien berücksichtigt:

- Anteil öffentlich gefördertes Wohnen sowie Studentenwohnen
- Gefördertes Wohnen mit KfW-55-Standard
- Studentisches und frei finanziertes Wohnen im KfW-40-Standard



WERTGRUND

Corona-bedingt kommt es bei diesem Projekt aktuell zu keinen Bauverzögerungen. Aufgrund bestehender personeller Engpässe bei den zuständigen Behörden konnten jedoch trotz termingerecht laufender Baumaßnahmen Teile der erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen noch nicht erfüllt werden. Das hat dazu geführt, dass die erste Kaufpreisrate nicht wie ursprünglich vorgesehen bereits im Juli 2020, sondern erst im Februar 2021 fällig wird.

3.2 Forward-Deal Bad Homburg „Victoria Gärten“ (Volumen: ca. 40,00 Mio. EUR)

Wir freuen uns sehr, den Ankauf einer zweiten Projektentwicklung in Bad Homburg vor der Höhe und damit die erste Investition in der bis dato noch unbesetzten Zielregion Rhein-Main für den „WERTGRUND WohnSelect D“ verkünden zu können. Das von WERTGRUND erworbene Baufeld ist Bestandteil der Projektentwicklung „Victoria Gärten“ der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und umfasst 72 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.519,5 m² und 83 Tiefgaragenstellplätze. Die Beurkundung erfolgte im November 2020.



Abbildung 7: Visualisierung „Victoria Gärten“

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Ober-Eschbach im Südwesten Bad Homburgs. Der Baubeginn soll Anfang 2021, die Fertigstellung des Gesamtareals - und somit auch des Kaufgegenstands - soll bis Ende 2023 erfolgen.

Das Gesamtprojekt umfasst sieben Baufelder mit 537 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 41.014 m² sowie 610 Tiefgaragenstellplätze.



WERTGRUND



Abbildung 8: Standort der „Victoria Gärten“

Der „WERTGRUND WohnSelect D“ wird für diese Projektentwicklung ca. 40,00 Mio. EUR investieren. Besonderheit ist hierbei die schlüsselfertige Erstellung mit endfälliger Zahlung bei Übernahme Ende 2023.

Das Portfolio des „WERTGRUND WohnSelect D“ wird sich nach Fertigstellung der laufenden und neu erworbenen Projekte wie folgt darstellen:

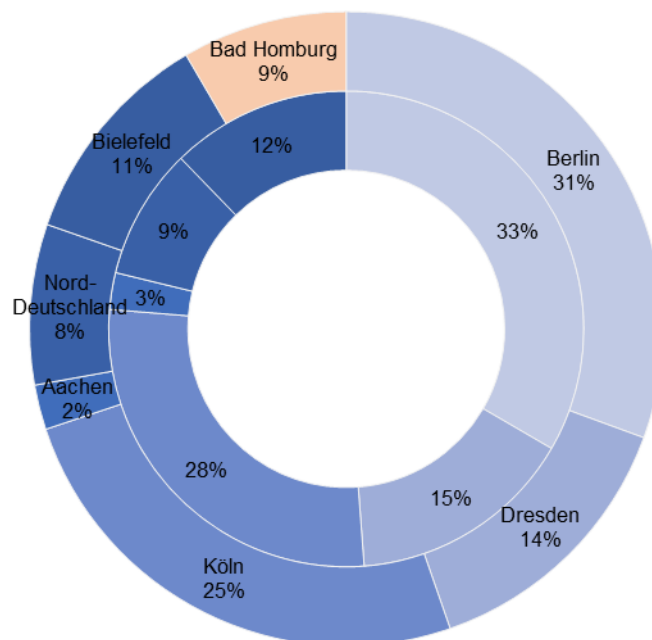


Abbildung 9: Übersicht Standorte vor und nach Ankauf der Projektentwicklung Bad Homburg



WERTGRUND

4. Nachhaltigkeit (ESG)

WERTGRUND - und damit schrittweise auch der „WERTGRUND WohnSelect D“ - wird sich zukünftig verstärkt dem Thema „ESG“ (Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung) widmen.

Auch wenn diese Themen für die WERTGRUND Gruppe und die von ihr verantworteten Immobilien und Fonds keine Neuheiten darstellen, haben wir in der Vergangenheit im Bereich der Dokumentation und Auswertung der durchgeführten Maßnahmen (z.B. energetische Sanierungen) sowie der Veröffentlichung der positiven Auswirkungen auf die Umwelt noch nicht alle Parameter erfasst und entsprechend den mittlerweile bekannten Vorgaben ausgewertet und kommuniziert. Dies holen wir seit Anfang 2020 im Rahmen zweier großer Datenerfassungsprojekte nach.

Auf Unternehmensebene haben wir durch eine neue Stabsstelle Nachhaltigkeit und ein internes Nachhaltigkeitskomitee bereits die Grundlagen geschaffen. Ergänzend wurde ein externer Berater hinzugezogen, mit dem wir im Jahr 2020 die DNK-Erklärung (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) erarbeitet und Ende 2020 zur Zertifizierung eingereicht haben. Neben der Unternehmensebene wird bei der DNK-Erklärung auch die Fonds- bzw. Immobilienebene mit betrachtet.

Neben den immobilienbezogenen Maßnahmen (Nachverdichtungen, Sanierungen, Neuausschreibungen Energiebezug etc.) haben wir 2020 ebenfalls damit begonnen, Teile der Liquiditätsanlagen des „WERTGRUND WohnSelect D“ nachhaltig auszurichten, was im Bereich der offenen Immobilienfonds bisher ein Novum darstellt. Unser Hauptaugenmerk liegt hierbei in der Anlage der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität in nachhaltigen Bundeswertpapieren.

Erstmals am 2. September 2020 hat die Bundesrepublik eine zehnjährige grüne Bundesanleihe emittiert, der am 4. November eine grüne Bundesobligation folgte (<https://www.deutsche-finanzagentur.de/de/institutionelle-investoren/bundeswertpapiere/gruene-bundeswertpapiere/>). In diesen beiden Papieren, die aus Gründen der jederzeit durch den Bund gewährleisteten Marktliquidität an ihren nicht grünen Zwilling gekoppelt sind, haben wir zunächst ca. 12,00 Mio. EUR der Mindestliquidität des „WERTGRUND WohnSelect D“ investiert. Wir werden in den kommenden Monaten und Jahren diesen nachhaltig ausgerichteten Anlageteil weiter ausbauen.



WERTGRUND

5. Strategieerweiterung

Die seit Anfang 2020 eingeleitete Strategieerweiterung hin zum sukzessiven Ankauf von Projektentwicklungen in etablierten Lagen bedeutet, dass die betreffenden Projekte vor Baufertigstellung bzw. ein Großteil bereits vor Baubeginn angekauft werden. Voraussetzung hierfür ist stets, dass die Projekte den Qualitätsstandards von WERTGRUND entsprechen, das Baurecht gesichert ist und WERTGRUND bezüglich der Baubeschreibung, Ausstattung sowie Wohnungsmix und Flächenzuschnitte Möglichkeiten zur Mitbestimmung hat. Einige der Projekte wird WERTGRUND zukünftig als Entwickler koordinieren. Dies hat zusätzlich den Vorteil, dass WERTGRUND einen Einfluss auf die Berücksichtigung von u.a. folgenden nachhaltigen Kriterien hat:

- Anteil von sozial gefördertem und preisreduziertem Wohnraum
- Berücksichtigung von KfW-Effizienzhaus-Standards
- Verstärkte Berücksichtigung von barrierefreien Zugangskonzepten
- Markt- und vermietungsgerechte Grundrisse
- Einsatz erneuerbarer Energien bzw. alternativer Heizkonzepte
- Moderne Mobilitätskonzepte
- Einsatz von Smart-Meter-Systemen (digitale Verbrauchserfassung)
- Einsatz nachhaltiger Baustoffe
- Kontrolle über ausführende Firmen

Neben den vielen Vorteilen bringen Projektentwicklungen jedoch auch den Nachteil mit sich, dass während der Entwicklungs- und Bauzeit kein Miet-Cashflow generiert und das eingesetzte Kapital zunächst nicht verzinst wird. Während der Bauzeit belastet die gesetzlich vorzuhaltende Liquidität und die darauf anfallenden negativen Guthabenzinsen zudem die Ertragskraft des Fonds. Trotz aller Maßnahmen, die Projektentwicklungen und deren Fortschritt eng zu überwachen, und über eine gezielte CashCALL-Steuerung Mittel nur dann aufzunehmen, wenn Sie benötigt werden, sowie den freiwilligen teilweisen Verzicht der Belastung von Verwaltungsgebühren auf die eingeworbene Liquidität, haben die Bauphasen erst einmal negative Auswirkungen auf die ausschüttungsfähigen Erträge des Fonds. Darauf hatten wir bereits Anfang 2020 hingewiesen.



WERTGRUND

Während dieser durch die Strategieerweiterung entstehenden ca. dreijährigen Übergangsphase, deren Beginn das zweite Quartal 2020 eingeläutet hat, wird sich die Ausschüttungsrendite des „WERTGRUND WohnSelect D“ daher schätzungswise zunächst im Bereich zwischen 1,0 und 2,5 % p.a. bewegen.

Langfristig gesehen haben Neubauobjekte im jetzigen Marktumfeld jedoch deutliche Vorteile:

- Aktuell günstigere Ankaufsmultiplikatoren als Bestandsimmobilien
- Neubauten unterliegen aktuell bundesweit nicht der Mietpreisbremse und auch nicht dem Berliner Mietendeckel
- Attraktive und langfristig planbare Mieten im frei finanzierten Wohnungsteil
- Geringes Vermietungs- und Mietausfallrisiko bei den geförderten, preisgebundenen und preisgedämpften Wohnungen (Berücksichtigung in der ESG-Quote)
- Mietsteigerungspotenzial nach Ablauf der Bindungsfristen im geförderten Bereich
- Geringere Instandhaltungskosten
- Marktgängige Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen
- Bessere Planbarkeit, Einflussnahme und Dokumentation alternativer ESG-konformer Konzepte

6. CashCALL

6.1. Zeitlicher Überblick über die laufenden Bestands- und Entwicklungsmaßnahmen

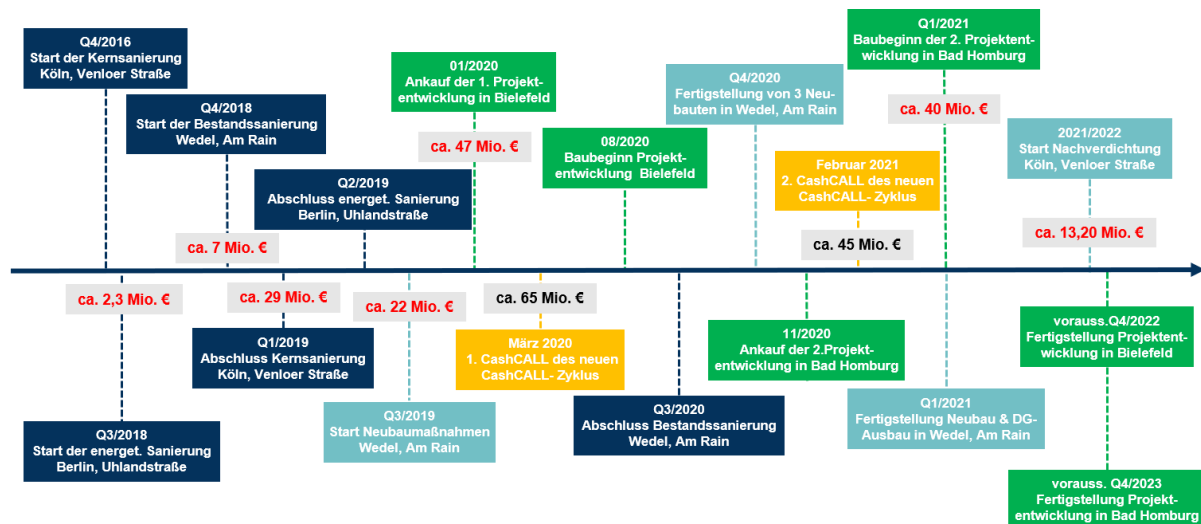


Abbildung 10: Übersicht Bestands- und Entwicklungsprojekte

6.2 CashCALL-Zyklus und Zweiter CashCALL

Beginnend mit dem ersten Quartal 2020 erfolgte die erste Phase des neuen CashCALL-Zyklus für den „WERTGRUND WohnSelect D“. Im Unterschied zu einem einzelnen CashCALL wird dieser auf die neue Strategieverweiterung angepasste Zyklus von 2020 bis 2022 in mehreren Etappen durchgeführt, jeweils im Einklang mit aktuellen Objekt- bzw. Projektankäufen.

Insgesamt sollen dadurch bis zu 150,00 Mio. EUR an neuen Investorengeldern in den Fonds aufgenommen werden. Geplant ist zunächst eine Aufteilung in vier Tranchen. Die Mittelzuflüsse des Ersten CashCALLs im März 2020 in Höhe von ca. 65,00 Mio. EUR wurden hauptsächlich für das Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekt in Wedel sowie die Tilgung auslaufender hochverzinslicher Altdarlehen verwendet.

Der Ankauf der Projektentwicklung in Bad Homburg (siehe auch Seite 10 und 11) und der Liquiditätsbedarf für die laufenden Bestandsmaßnahmen mündet im ersten Quartal 2021 in einen Zweiten CashCALL in Höhe von ca. 45,00 Mio. EUR. Neben der Finanzierung der Erwerbsnebenkosten für das Projekt Bad Homburg soll das neu eingeworbene Kapital für die Zahlung der nächsten Kaufpreisraten für das Projekt in Bielefeld sowie diverse Capex-Maßnahmen verwendet werden.



WERTGRUND

Die weiteren CashCALLs dieses Zyklus werden voraussichtlich im Verlauf der Jahre 2021 und 2022 stattfinden. Hierfür werden die Bestandsinvestoren des „WERTGRUND WohnSelect D“ sowie am Erwerb Interessierte über die üblichen Kommunikationswege zu gegebener Zeit jeweils einheitlich informiert.

Durch die Aufteilung in mehrere Tranchen ermöglicht WERTGRUND Privatkunden, sich zu verschiedenen Zeitpunkten am Fonds zu beteiligen - ohne den zeitlichen Druck, der durch einen einmaligen CashCALL entstehen würde. Darüber hinaus wird durch den CashCALL-Zyklus die Liquiditätshaltung optimiert, um negative Guthabenzinsen bestmöglich zu minimieren.

6.3 Zeitplan für den Zweiten CashCALL

Folgender Zeitplan wird für den Zweiten CashCALL festgelegt:

Ablaufplan Zweiter CashCALL:

Ankündigung CashCALL:	5. Januar 2021
Avis-Phase:	1. Februar bis 12. Februar 2021
Zuteilung:	15. Februar bis 19. Februar 2021
Orderaufgabe:	22. Februar bis 26. Februar 2021

Sofern Sie sich an dem Zweiten CashCALL beteiligen möchten, finden Sie alle relevanten Informationen ab dem 12. Januar 2021 auf der Homepage des Fonds unter: <https://www.wohnselect.de/cashcall-cashstop/>

6.4 Freiwilliger Verzicht auf Belastung der Verwaltungsvergütung auf neu eingeworbene Liquidität

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich unvermeidlichen negativen Guthabenzinsen auf Liquiditätsbestände hat sich die WohnSelect-KVG dazu entschieden, die eingeworbene Liquidität bis zu ihrer jeweiligen Investition zunächst auf einem separaten Poolingkonto zu bündeln.

Für die Liquidität auf diesem Poolingkonto wird die WohnSelect-KVG auf freiwilliger Basis keine Verwaltungsvergütung in Rechnung stellen. Dadurch ist trotz der anhaltenden Niedrigzinspolitik eine bestmögliche Lösung für temporäre Liquiditätsanlagen bis zu deren Investition



WERTGRUND

in Immobilien sichergestellt. Dieses Vorgehen wird als explizite Sonderregelung für den gesamten CashCALL-Zyklus bis 2022 gewählt und findet bei möglichen späteren CashCALLs zunächst keine Anwendung.

Diese Sonderregelung betrifft außerdem nur und ausschließlich die Guthaben auf diesem Poolingkonto. Die sonstigen Liquiditätsanlagen des Fonds sind von dieser Ausnahmeregelung nicht betroffen und werden zu den bestehenden Konditionen unverändert fortgeführt.

7. Ausschüttungen 2021 ff.

Wir möchten Sie bei dieser Gelegenheit darüber informieren, dass der jährliche Ausschüttungstermin des „WERTGRUND WohnSelect D“ aufgrund zwischenzeitlich erfolgter gesetzlicher Anpassungen im Bereich der Prüffristen zukünftig angepasst werden wird. Die Ausschüttung darf grundsätzlich erst nach Bekanntmachung des Jahresberichts erfolgen.

Gemäß § 107 Absatz 1 Punkt 2 KAGB ist der Jahresbericht eines AIF-Publikumssondervermögens spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres bekannt zu machen.

Für den „WERTGRUND WohnSelect D“, dessen Geschäftsjahr Ende Februar endet, bedeutet dies, dass zukünftig abweichend von den vergangenen Jahren nicht mehr im Juni (nach alter Fristenregelung), sondern spätestens im August die Ausschüttung vorgenommen wird. Wir bitten um entsprechende Beachtung.

8. Ausblick

Im bisherigen Verlauf der Corona-Pandemie hat sich die Stabilität von Wohnimmobilien bewährt. Bisher musste der „WERTGRUND WohnSelect D“ keine signifikanten Mietausfälle verzeichnen, die ausschließlich auf die Pandemie zurückzuführen sind. Wir gehen aktuell davon aus, dass sich diese Situation auch in den Wintermonaten nicht grundsätzlich verändern wird. Sollte es dennoch bei einigen Mietern zu Zahlungsverzögerungen kommen, werden wir mit diesen gemeinsam nach Lösungen suchen, wie und wann die Rückstände ausgeglichen werden können. Wir sehen uns hierbei sowohl unseren Investoren als auch Mietern gegenüber in der Verantwortung.



WERTGRUND

Mit der genannten Strategieerweiterung und deren Umsetzung infolge des anstehenden CashCALL-Zyklus soll sich der „WERTGRUND WohnSelect D“ perspektivisch und nachhaltig wieder vom Value- zum Ausschüttungsprodukt wandeln. Auf diese Weise wollen wir versuchen, langfristig orientierte Anleger bestmöglich gegen eventuelle Marktabkühlungen - beispielsweise infolge politischer Regulierung - zu schützen.

Wir möchten uns bereits heute bei unseren Anlegern und Partnern für das uns in der Vergangenheit und Zukunft entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Zum „WERTGRUND WohnSelect D“

Der „WERTGRUND WohnSelect D“ ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit Fokus auf deutsche Bestandswohnimmobilien sowie Projektentwicklungen. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettovolumen von rund 346 Mio. EUR mit 2.014 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten (Stand 31. Dezember 2020). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien und Projektentwicklungen in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Wohnimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Dieses Dokument ersetzt keine Anlageberatung. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Investmentfondsanteilen sind der jeweilige Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht. Diese Dokumente finden Sie auf der Website www.wohnselect.de unter „Offizielle Dokumente“. Zudem sind diese kostenlos bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH oder der WERTGRUND Immobilien AG erhältlich.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe:

Marcus Kemmner
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel. 089 2388831-21
Mobil 0151 61348886
m.kemmner@wertgrund.de
www.wohnselect.de