



# WERTGRUND

## Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

### WERTGRUND WohnSelect D

- **Nutzt weiter konsequent die Chancen der aktuellen Marktphase und trennt sich von acht Liegenschaften im Rheinland**
- **Die Verkaufserlöse liegen deutlich über den zuletzt festgestellten gutachterlichen Werten**
- **Anteilpreisanstieg i.H.v. 5,42 EUR per 8. September 2017**

**Starnberg/München, den 8. September 2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,  
liebe Vertriebspartner,

nach dem erfolgreichen Verkauf von drei Liegenschaften in Leipzig zum 1. Juni 2017 haben wir uns entschlossen, die positive Marktlage für Objektverkäufe im Rahmen einer weiteren Portfolioarrondierung zu nutzen.

Mit dem Verkauf des „Rheinland Portfolios“ haben wir erstmalig seit Auflage des WERTGRUND WohnSelect D im Juni 2010 eine größere Portfoliotransaktion mit insgesamt 527 Wohnungen durchgeführt. Der Verkauf der unten abgebildeten acht Liegenschaften wurde am 7. September 2017 um 16:39 Uhr beurkundet, der Übergang von Nutzen und Lasten wird zum 30. November 2017 erwartet:



Alfter  
(110 Wohneinheiten)



Bad Godesberg, Burgstraße  
(101 Wohn-, 28 Gewerbeeinheiten)



# WERTGRUND



Düsseldorf, Bergesweg  
(63 Wohneinheiten)



Düsseldorf, Füllenbachstraße  
(30 Wohn-, 5 Gewerbeeinheiten)



Frechen, Kapfenberger Straße  
Frechen An der Mergelskaul  
Frechen, Hauptstraße  
(133 Wohn-, 12 Gewerbeeinheiten)



Troisdorf  
(90 Wohneinheiten)

## Strategischer Hintergrund

Ausschlaggebend für die Verkaufsentscheidung war die in der Region Rheinland überaus positive Kaufpreisentwicklung der vergangenen Jahre. Diese haben wir genutzt, um einige unserer Objekte an kleineren Standorten zu verkaufen. Mit dieser Maßnahme richten wir unser Bestandsportfolio noch stärker auf unsere Investmentstrategie aus. Künftig wollen wir uns stärker auf die größeren Teilmärkte der Region, insbesondere Köln, fokussieren. Nach wie vor ist das Rheinland eine bevorzugte Investmentregion für den WERTGRUND WohnSelect D.

Auch mit der jüngsten Transaktion konnten wir einen Gewinn zugunsten unserer Anleger erzielen und unseren Ansatz konsequent weiterverfolgen, das Fondsportfolio aktiv zu managen und eine konstante Wertentwicklung für unsere Anleger zu erzielen.

## Nächste Schritte

Bei zuletzt festgestellten gutachterlichen Verkehrswerten der acht Objekte des „Rheinland Portfolios“ in Höhe von 64,39 Mio. Euro wurde ein Verkaufserlös in Höhe von 91,70 Mio. Euro erzielt. Die Differenz beträgt somit rund 42 Prozent. Davon werden zunächst die Verkaufgebühren, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung sowie die Vorfälligkeitsentschädigungen für aufgenommene Darlehen abgezogen. Außerdem müssen die über die ursprünglich geplante Haltedauer regelmäßig abzuschreibenden Erwerbsnebenkosten zum Verkaufstichtag komplett abgeschrieben werden, sodass rund 14,95 Mio. Euro als Verkaufserlös verbleiben. Dies bedeutet zum Stichtag 8. September 2017 einen Anstieg des Anteilpreises von 5,42 Euro.



# WERTGRUND

Die hohe Abweichung der Verkaufspreise von den jeweils zuletzt festgestellten gutachterlichen Verkehrswerten pro Objekt ist der Grund dafür, dass die Kaufpreise direkt am Tag nach der Beurkundung des Kaufvertrages im Fondsvermögen eingebucht wurden.

Die aus dem Verkauf zufließenden Mittel werden wie beim Verkauf in Leipzig zunächst im Sondervermögen verbleiben, da am Ende des vierten Quartals 2017 ohnehin eine Zwischenausschüttung vorgesehen ist. Dieses Vorgehen begründet sich unter anderem in den Änderungen und Anpassungen, welche infolge des neuen Investmentsteuerreformgesetzes ab dem 1. Januar 2018 auf den WERTGRUND WohnSelect D zukommen.

## **Ausblick**

Mit dem Verkauf des „Rheinland Portfolios“ folgen wir der bereits angekündigten Leitlinie, das vorhandene Immobilienportfolio noch konservativer auszurichten, unsere bisherige Strategie weiterzuverfolgen und dem Investitionsdruck im Markt nicht nachzugeben. Wir werden weiterhin an unseren Ankaufskriterien für den WERTGRUND WohnSelect D festhalten und das Marktumfeld sorgfältig analysieren.

All dies beeinträchtigt zwar die Aufnahme neuer Gelder in den Fonds, bildet jedoch zusammen mit den bisherigen und gegebenenfalls zukünftigen Transaktionen die wesentliche Grundlage für ein stabiles und „wetterfestes“ Immobilienportfolio.

## **Zum WERTGRUND WohnSelect D**

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Bestandswohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt mittlerweile über ein Nettofondsvolumen von rund 331 Millionen Euro mit 3.047 Wohn- und 156 Gewerbeeinheiten (Stand: 31. August 2017). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorten“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellten Ertragswerte und gegebenenfalls weitere Szenarien auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen basieren und dementsprechend dargestellt sind. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite/en, der Immobilien, der Standorte und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen. Vergangenheitswerte sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse.

## **Ihr Ansprechpartner zu Fragen des WERTGRUND WohnSelect D und zur WERTGRUND Gruppe**

Marcus Kemmner  
Maximilianstraße 21a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151 99894-44  
Mobil 0151 6134 8886  
m.kemmner@wertgrund.de  
www.wohnselect.de