

A modern, multi-story white apartment building with a courtyard and landscaping. The building features large windows and balconies. In the foreground, there is a landscaped area with gravel, plants, and a small tree. The sky is clear blue.

WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D

JAHRESBERICHT ZUM 28. FEBRUAR 2025

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	3
Tätigkeitsbericht	4
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	9
Entwicklung des Fondsvermögens	10
Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 (Vermögensübersicht)	12
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 - Teil I:	15
Immobilienverzeichnis	15
Übersicht Anschaffungsnebenkosten	16
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	17
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 - Teil II:	18
Bestand der Liquidität	18
Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 - Teil III:	19
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	19
Ertrags- und Aufwandsrechnung	20
Verwendungsrechnung zum 28. Februar 2025	24
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	25
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	25
Sonstige Käufe und Verkäufe	25
Anhang	26
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	32
Steuerliche Hinweise	35
Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle, Gremien und externe Bewerter	42

Kennzahlen im Überblick

Fondsvermögen		Stand 28.02.2025	
Nettofondsvermögen		572	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss ¹		558	TEUR
Finanzierungsquote ²		-	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (brutto) ³		0	TEUR
davon direkt gehalten		0	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten ⁴		0	TEUR
Fondsobjekte			
Anzahl der Fondsobjekte gesamt		0	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		0	
An- und Verkäufe			
Ankäufe ⁵		0	
Verkäufe		0	
Stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Bruttosollmiete		-	%

Auflage des Fonds: 01.03.2024
 ISIN: DE000A3ETA61
 WKN: A3ETA6

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

- 1 Im Berichtszeitraum vom 01.03.2024 bis 28.02.2025.
- 2 Summe der Kredite bezogen auf Summe der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Objekte sowie aller Projektentwicklungen und Grundstücke im Zustand der Bebauung. Gesellschafterdarlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, werden in der Fremdkapitalquote nicht berücksichtigt, da hierbei aus wirtschaftlicher Sicht keine Fremdfinanzierung vorliegt.
- 3 Das Immobilienvermögen gesamt (brutto) ist der Wert der Immobilien, die direkt und indirekt gehalten werden. Ferner auch der Wert von Projektentwicklungen und von Grundstücken im Zustand der Bebauung. Dabei folgt die Verkehrswertdefinition dem Verkehrswertbegriff der Vermögensaufstellung (Immobilienverzeichnis).
- 4 Anteilig gemäß der Beteiligungsquote.
- 5 Mit Übergang Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum.

Tätigkeitsbericht

Weitere Kennzahlen

Liquidität

Brutto-/Nettoliquidität	571 TEUR
Liquiditätsquote	99,87 %

Anteile

Umlaufende Anteile	5.550
Rücknahmepreis/Anteilwert	103,11 EUR
Ausgabepreis (inkl. Ausgabeaufschlag von 5 %)	108,27 EUR

Ausschüttung

Ausschüttung je Anteil	0,00
Ausschüttungstichtag	Im August eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts

Wertentwicklung (BVI-Rendite)

seit Auflage am 01. März 2024	3,11 %
für ein Jahr	3,11 %

Sonstiges

Gesamtkostenquote	0,02 %
-------------------	--------

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Jahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2024 bis 28. Februar 2025 informieren.

Anlagestrategie

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung „WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D“ und wurde am 1. März 2024 für unbegrenzte Dauer aufgelegt. Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermö-

Tätigkeitsbericht

gens („Immobilien-Sondervermögen“) an. Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes Immobilien-Sondervermögen in der Rechtsform eines offenen inländischen Publikums-AIF (im Folgenden auch „Publikums-AIF/AIF/Fonds/Produkt/Sondervermögen“). Das Immobilien-Sondervermögen WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D ist ein Investmentvermögen, das von einer nicht begrenzten Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren.

Anlageschwerpunkt des Fonds sind Wohnimmobilien. Anlageziele des Fonds nach Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios sind die Erzielung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eines langfristigen Wertzuwachses. Der Fonds wird zunächst sowohl in Bestandsimmobilien, die nicht älter als drei Jahre sein sollen, als auch Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke für eigene Projektentwicklungen investieren. Die Wertentwicklung wird mittels BVI-Methode ermittelt. Dabei wird die Erzielung einer Wertentwicklung bei angemessenem Risiko angestrebt. Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck für des Fonds fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investieren. Dabei ist beabsichtigt, unter Ausnutzung unterschiedlicher Marktzyklen das Ertragspotenzial zu erhöhen sowie eine möglichst breite Risikostreuung zu erreichen. Bei der Auswahl der zu erwerbenden Projektentwicklungen und unbebauten Grundstücke legt die Gesellschaft einen besonderen Fokus darauf, dass sich diese nach Fertigstellung der Bebauung in das Bestandsportfolio des Fonds einfügen. Kriterien hierfür – als auch den Erwerb von Immobilien selbst – sind deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung. Der Fonds wird zunächst ausschließlich, in sich in der Bundesrepublik Deutschland befindende Projektentwicklungen bzw. dort belegene, direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene unbebaute Grundstücke, Wohnimmobilien und gemischt genutzte Immobilien investieren. Gewerbliche Nutzungen sind hierbei möglich, stehen aber nicht im Anlagefokus. Der Fonds investiert an etablierten und entwicklungsfähigen Standorten und strebt bei der Auswahl der Immobilien eine angemessene Streuung nach Größenordnung und örtlicher Belegenheit an. Im Hinblick auf die Lage stehen dabei innerstädtische und zentrumsnahe mittlere bis gute Wohnlagen im Fokus. Der Fonds darf bis zu 30 % des Wertes aller Immobilien als Kredite aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für den Fonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen und mindestens 5 % des Fondsvermögens müssen in bestimmte liquide Mittel angelegt werden. Schließlich darf der Fonds auch Dinge erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt. Die Anlagestrategie des Fonds beinhaltet einen aktiven Managementprozess (aktives Management/aktiv verwalteter AIF).

Die Erträge des Publikums-AIF werden grundsätzlich ausgeschüttet.

Wertentwicklung

Das Fondsvermögen betrug zum Stichtag EUR 572.265,48. Die Wertsteigerung des WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D beträgt im zwölfmonatigen Berichtszeitraum nach BVI Methode 3,11 %.

Portfoliostruktur und Anlagegeschäfte

Das Immobilienportfolio befindet sich noch im Aufbau. Im Berichtszeitraum ist kein Übergang von Nutzen und Lasten von Immobilien erfolgt. Es besteht kein schwebendes Geschäft. Der Fonds hält keine Anteile an Immobiliengesellschaften.

Veräußerungsergebnisse

Es wurden keine Veräußerungsgeschäfte in dem Berichtszeitraum getätigt.

Tätigkeitsbericht

Wesentliche Änderungen

Wesentliche Änderungen für die Anleger haben sich nicht ergeben. Das Fondsvermögen besteht seit der Auflegung nahezu ausschließlich aus Bankguthaben.

Risikoanalyse

Risiken aus Russland-Ukraine-Krieg

Am 24. Februar 2022 kündigte Russland den Beginn der russischen Invasion der Ukraine als „militärische Sonderoperation“ an. Die Invasion wird als völkerrechtlich verbotener, verbrecherischer Angriffskrieg angesehen. Die EU und die USA reagierten mit dem Beschluss von Sanktionen gegen Russland. Unter Umständen kann dies potenzielle Auswirkungen auf das Sondervermögen haben (vielleicht auch erst im zeitlichen Verlauf der Krise).

Die Betroffenheit kann dabei in mehreren Dimensionen eintreten (direkt physisch oder indirekt über Auswirkungen auf die Finanzmärkte, Cybersicherheit und ggf. auf die Betriebsfortführung, wenn Dienstleister oder Datacenter im Ausland genutzt werden).

Zudem besteht das Risiko, dass Baukosten (sowohl für Bauprojekte als auch Revitalisierungen) aufgrund mangelnden Vorrats von Baumaterialien steigen und sich so u.U. durch verzögerte Fertigstellung (Verzögerung von Mieteinnahmen) negativ auf die Wertentwicklung des Sondervermögens auswirken. Ein weiterer Faktor ist die vorhersehbare Steigerung der Energiekosten, ebenfalls bedingt durch gestiegene Preise am Markt. Insbesondere bei nicht energieeffizient gebauten Immobilien kann es u.U. aufgrund gesunkener Attraktivität am Markt zu Abwertungen des Verkehrswertes führen.

Ferner kann es durch gestiegene Lebenshaltungskosten zu Zahlungsausfällen bei Mietern für den Fonds kommen.

Adressausfallrisiken

Im Geschäftsjahr wurden noch keine Immobilien erworben. Somit besteht diesbezüglich kein Adressausfallrisiko. Es bestehen jedoch geringe Adressenausfallrisiken aus Liquiditätsanlagen.

Marktpreisrisiken

Im Geschäftsjahr wurden noch keine Immobilien erworben. Somit besteht kein Marktpreisrisiko.

Währungsrisiken

Es besteht kein Währungsrisiko, da Investitionen ausschließlich in Deutschland erfolgen.

Operationelle Risiken

Im Geschäftsjahr wurden noch keine Immobilien erworben. Somit bestehen keine operationellen Risiken.

Tätigkeitsbericht

Risiko durch Fremdfinanzierung

Im Geschäftsjahr wurden noch keine Immobilien erworben. Somit bestehen keine Risiken durch Fremdfinanzierung.

Zinsänderungsrisiken

Unter Zinsänderungsrisiken wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände und Schulden verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage, der Bewertung von Immobilien und Fremdkapitalfinanzierung zu sehen.

Liquiditätsrisiken

Besondere Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund der Anlegerstruktur nicht. Die Anteilrücknahme ist in § 12 Allgemeine Anlagebedingungen (AAB) geregelt.

Steuerliche Risiken

Auf Fondsebene können sich Risiken durch Änderungen der Steuergesetze und Rechtsprechung ergeben.

Sonstige Hinweise

Die WERTGRUND Immobilien AG, München, wurde mit verschiedenen Beratungs- und Dienstleistungen im Rahmen des Portfoliomanagements beauftragt.

Mit der Verwaltung ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST Hanseatische Investment- Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, betraut.

Die Vermögenswerte des WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D werden getrennt von den Vermögenswerten der HANSAINVEST verwaltet. Als Verwahrstelle fungiert die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt.

Informationen gemäß Artikel 7 der EU-Taxonomieverordnung und gemäß Artikel 7 der EU-Offenlegungsverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Der Fonds hat auch nicht das Ziel einer nachhaltigen Investition. Der Fonds verfolgt keine dezidierte ESG-Strategie. Unter ESG versteht man die Berücksichtigung von Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). Der Fonds berücksichtigt somit keine nachteilige Auswirkungen auf die ESG-Kriterien bei seinen Investitionsentscheidungen.

Tätigkeitsbericht

Übersicht Kredite

Kredite liegen zum Stichtag nicht vor.

Übersicht Währungsrisiken

Zum Berichtsstichtag bestehen keine Währungsrisiken.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Entwicklung des Fonds

(Mehrjahresvergleich)

Alle Angaben in TEUR	28.02.2025
Immobilien	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0
Investmentanteile	0
Sonstige Liquiditätsanlagen	571
Sonstige Vermögensgegenstände	1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0
Fondsvermögen in TEUR	572
Anteilumlauf (Stück) WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D	5.550
Anteilwert (EUR) WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D	103,11
Tag der Endausschüttung	21.08.2025
Endausschüttung je Anteil	2,10
Anteilumlauf (Stück) bei Endausschüttung	5.550,00

Entwicklung des Fondsvermögens

für den Zeitraum vom 1. März 2024 bis zum 28. Februar 2025

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		558.439,41
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	559.547,58	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-1.108,17	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-3.420,33
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		0,00
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		17.246,40
davon nicht realisierte Gewinne	0,00	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		572.265,48

Entwicklung des Fondsvermögens

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Entwicklung des Sondervermögens:

Die **Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Anteil- bzw. Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. zurückgenommenen Anteile.

Im Anteilwert sind die aufgelaufenen Erträge pro Anteil enthalten. Die Mittelzu- und -abflüsse werden ohne Korrektur der Ertragsausgleichsbeträge gezeigt. Der Ertragsausgleichsbetrag wird bei der Entwicklung des Fondsvermögens an separater Stelle ausgewiesen.

Beim **Ertrags-Aufwands-Ausgleich** handelt es sich um die seit dem Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilerwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Im Ergebnis führt der Ertrags-Aufwands-Ausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** ist die Summe aus dem realisierten Ergebnis sowie den nicht realisierten Gewinnen und Verlusten.

Das **realisierte Ergebnis** ergibt sich aus dem ordentlichen Nettoertrag zuzüglich des Ergebnisses aus den Veräußerungsgeschäften, das aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich ist.

Hinsichtlich der **Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste** wird auf die Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung verwiesen.

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mietwohngrundstücke <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
6. Außenanlagen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
8. Andere <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Immobilien <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil I: Immobilienverzeichnis)</i>			
1. Mehrheitsbeteiligungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	571.495,00	99,87
2. Wertpapiere <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
3. Investmentanteile <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
4. Geldmarktinstrumente <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Liquiditätsanlagen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	571.495,00	99,87
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
3. Zinsansprüche <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	770,48	0,13
4. Anschaffungsnebenkosten			

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 (Vermögensübersicht)

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
bei Immobilien <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
5. Andere <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
Summe der sonstigen Vermögensgegenstände <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	770,48	0,13
Summe der Vermögensgegenstände <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	572.265,48	100,00
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
4. anderen Gründen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Verbindlichkeiten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
II. Rückstellungen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
Summe der Schulden <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
C. Fondsvermögen			
Anteilwert (EUR)		103,11	
Umlaufende Anteile		5.550	

Zusammengefasste Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 (Vermögensübersicht)

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

Zum Berichtsstichtag sind keine direkt gehaltenen Immobilien im Bestand.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Das Sondervermögen hält derzeit keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen belaufen sich zum Stichtag auf 571 TEUR. Detaillierte Informationen zur Zusammensetzung der Liquiditätsanlagen sind in der Übersicht 'Bestand der Liquidität' dargestellt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Berichtsstichtag 1 TEUR. Diese umfassen ausschließlich Zinsansprüche. Die Zinsansprüche bestehen aus der Guthabenverzinsung auf dem Fondskonto bei Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG.

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 - Teil I:

Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung liegen zum Stichtag nicht vor.

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 - Teil I:

Übersicht Anschaffungsnebenkosten

Für das Sondervermögen wurden bislang keine Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften erworben.
Anschaffungsnebenkosten sind daher bislang nicht angefallen.

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 - Teil I:

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe oder Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften haben im Berichtszeitraum nicht stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025- Teil II:

Bestand der Liquidität

I. Bestand der Investmentanteile, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere

Der Fonds hält zum Stichtag keine Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere.

II. Bankguthaben

Die Liquiditätsanlagen in Höhe von 571 TEUR (99,9 % des Fondsvermögens) bestehen zum Stichtag ausschließlich aus Bankguthaben.

Insgesamt werden 172 TEUR, das entspricht 30,0 % der Bankguthaben, bei der Verwahrstelle Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main, verwaltet und zum Stichtag mit 2,458 % verzinst. Darüber hinaus befinden sich jeweils 100 TEUR bei der Hamburger Commercial Bank AG, Hamburg, und bei der Hamburger Sparkasse AG, Hamburg, ohne Verzinsung sowie bei der Commerzbank AG, Hamburg, mit einer Verzinsung von 1,5 % und bei der UniCredit Bank GmbH, München, mit einer Verzinsung von 1 %.

Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen,
zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
davon Betriebskostenforderungen		0,00		
davon Mietforderungen		0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	(0,00)		770,48	0,13
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
bei Immobilien		0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
5. Andere (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)		0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	(0,00)		0,00	0,00
davon aus Anteilumsatz		0,00		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
III. Rückstellungen			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)				
Fondsvermögen			572.265,48	100,00

Anteilpreis (EUR) 103,11
umlaufende Anteile 5.550

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Gesamtfonds für den Zeitraum vom 1. März 2024 bis zum 28. Februar 2025

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Erträge				
1. Dividenden inländischer Aussteller <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor QSt) <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
3. Zinsen aus inländischen Wertpapieren <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
4. Zinsen aus ausländischen Wertpapieren (vor QSt) <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		13.898,69	
6. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor QSt) <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
7. Erträge aus Investmentanteilen <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
8. Erträge aus WP-Darlehens- und -Pensionsgeschäften <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
9. Sonstige Erträge <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
10. Erträge aus Immobilien <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
11. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
12. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)		0,00	
Summe der Erträge			13.898,69	
II. Aufwendungen				
1. Bewirtschaftungskosten			0,00	
a) Betriebskosten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00		
b) Instandhaltungskosten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00		
c) Kosten der Immobilienverwaltung <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00		
d) Sonstige Kosten <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00		

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Gesamtfonds für den Zeitraum vom 1. März 2024 bis zum 28. Februar 2025

2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
3. Steuern (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
5. Verwaltungsvergütung		0,00
6. Verwahrstellenvergütung		0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		0,00
8. Sonstige Aufwendungen davon Kosten externer Bewerter	0,00	-72,62
Summe der Aufwendungen		-72,62
III. Ordentlicher Nettoertrag		13.826,07
IV. Veräußerungsgeschäfte		
Realisierte Gewinne		0,00
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00 (0,00)	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00 (0,00)	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	0,00 (0,00)	
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00 (0,00)	
e) aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00 (0,00)	
Realisierte Verluste		0,00
a) aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00 (0,00)	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00 (0,00)	
c) aus Liquiditätsanlagen (davon in Fremdwährung)	0,00 (0,00)	
davon aus Finanzinstrumenten	(0,00)	
d) Sonstiges (davon in Fremdwährung)	0,00 (0,00)	

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Gesamtfonds für den Zeitraum vom 1. März 2024 bis zum 28. Februar 2025

e) aus Investmentanteilen		0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		0,00
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		3.420,33
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		17.246,40
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste (davon in Fremdwährung)	(0,00)	0,00
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres		0,00
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres		17.246,40

Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 14 TEUR. Im Berichtszeitraum des Fonds wurden Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 14 TEUR erzielt. Diese umfassen ausschließlich Zinsen aus Bankguthaben. Im Berichtszeitraum sind keine sonstigen Erträge verbucht worden.

Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 0,1 TEUR beinhalten die Kosten für die Kontoführung bei den verschiedenen Kreditinstituten.

Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden.

Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 3 TEUR ist der Saldo der von Anteilserwerbern im Berichtszeitraum als Ausgleich für aufgelaufene Erträge gezahlten Beträge bzw. vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergüteten Erträge. Im Berichtszeitraum entfällt dieser ausschließlich auf den ordentlichen Nettoertrag.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 17 TEUR.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes beläuft sich auf insgesamt 0,00 EUR.

Ergebnis des Geschäftsjahres

In Summe ergibt sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von 17 TEUR.

Verwendungsrechnung

für den Gesamtfonds zum 28. Februar 2025

		insgesamt	je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	EUR	17.246,40	3,11
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	17.246,40	3,11
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet			
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	EUR	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	EUR	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	EUR	5.591,40	1,01
	EUR	5.591,40	1,01
III. Gesamtausschüttung¹			
1. Zwischenausschüttung	EUR	0,00	0,00
a) Barausschüttung	EUR	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
2. Endausschüttung	EUR	11.655,00	2,10
a) Barausschüttung	EUR	11.655,00	2,10
b) Einbehaltene Kapitalertragssteuer	EUR	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	EUR	0,00	0,00
Gesamtausschüttung	EUR	11.655,00	2,10

¹ Der Abzug von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag erfolgt gemäß § 7 InvStG über die Verwahrstelle bzw. über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichteter.

Die investmentrechtlichen Besteuerungsgrundlagen werden nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes ermittelt.

Angaben nach § 252 Abs. 2 KAGB

Nachdem sich bislang keine Immobilien im Bestand des Sondervermögens befinden, hat die Gesellschaft auf einen Einbehalt nach § 252 Abs. 2 KAGB bzw. § 13 Abs. 2 der Besonderen Anlagebedingungen verzichtet.

Endausschüttung

Am 21. August 2025 wird eine Endausschüttung in Höhe von 2,10 EUR pro Anteil vorgenommen. Bei einem Anteilumlauf von 5.550 Stück ergibt dies einen Betrag von 11.665,00 EUR.

Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Hinsichtlich Käufen und Verkäufen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verweisen wir auf das *Immobilienverzeichnis Teil I* (Verzeichnis der Käufe und Verkäufe).

Sonstige Käufe und Verkäufe

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine weiteren Geschäfte abgeschlossen, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind.

Anhang

I. Angaben nach der Derivateverordnung

Derivate lagen weder zum Stichtag noch während des Berichtszeitraums vor.

II. Sonstige Angaben

WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D	
Anteilwert	103,11 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	5.550 Stück

Anhang

III. Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis, anschließend mit dem zuletzt von den externen Bewertern ermittelten Verkehrswert angesetzt. Weist das Verkehrswertgutachten in den ersten 12 Monaten einen höheren Verkehrswert als den Kaufpreis aus, wird der Verkehrswert angesetzt, wenn die Veränderung mehr als 15 % beträgt. Die Bewertung der Immobilien erfolgt vierteljährlich von zwei voneinander unabhängigen Bewertern. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Herstellungskosten angesetzt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis zuzüglich der monatlichen Wertveränderungen aufgrund der monatlichen Vermögensaufstellungen angesetzt. Die von der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie wird analog zu direkt gehaltenen Investments bei Erwerb und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Danach wird der gutachterlich ermittelte Verkehrswert der Immobilie berücksichtigt. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Spätestens alle 12 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung ermittelt. Die Immobiliengesellschaften werden einmal jährlich durch einen Abschlussprüfer i. S. d. § 319 Abs. 1 S. 1 und 2 HGB geprüft. Der ermittelte Wert wird anschließend von der KVG auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Bei den Immobilien-Gesellschaften, in denen sich ausschließlich Projektentwicklungen befinden, werden jeweils die Kaufpreise bzw. Einlagen angesetzt, bis die Projekte fertiggestellt sind.

Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich abgegrenzter Zinsen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens über 10 Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgt mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeitrag.

Anhang

IV. Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote	0,02 %
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %

Die **Gesamtkostenquote** in Höhe von 0,02 % zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb des Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 Abs. BAB (mit Ausnahme der Transaktionskosten).

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024/2025 konnte die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen keine **erfolgsabhängige Vergütung** nach § 12 Abs. 7 BAB in Rechnung stellen.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** stellt die Summe der Ankauf- und Verkaufsgebühren als Prozentsatz zum durchschnittlichen Fondsvermögen innerhalb des Berichtszeitraums dar. Die Quote ist über die Lebensdauer des Fonds stark schwankend und lässt deshalb keine Rückschlüsse auf die Performance des Fonds zu.

Im Berichtszeitraum sind **transaktionsabhängige Vergütungen** in Höhe von 0 TEUR angefallen.

Angaben zu den Kosten gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2., 3. und 4. KAGB

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine **Rückvergütungen** bezüglich der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, derzeit keine Vermittlungsentgelte als so genannte **Vermittlungserfolgsprovisionen**.

Im Geschäftsjahr wurden keine Vergütungen, die dem Sondervermögen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder eine EU-Verwaltungsgesellschaft oder ausländische AIF-Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine **Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge** im Sinne von § 101 Abs. 2 Nr. 4. KAGB angefallen.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen

Im Berichtszeitraum sind keine **sonstigen Erträge** verbucht worden.

Die **sonstigen Aufwendungen** in Höhe von 0,1 TEUR umfassen die Kosten für die Kontoführung bei den verschiedenen Kreditinstituten.

Anhang

V. Angaben zur Mitarbeitervergütung gem. § 101 Abs. 3 KAGB

I. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr (1. Januar 2024 - 31. Dezember 2024) der KVG gezahlten Vergütungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütungen 0,00 EUR

davon feste Vergütung 0,00 EUR

davon variable Vergütungen 0,00 EUR

Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft (31.12.2024) 0

Höhe des gezahlten Carried Interests 0,00 EUR

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risk Taker 0,00 EUR

davon feste Führungskräfte 0,00 EUR

davon andere Risk Taker 0,00 EUR

Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall

Die KVG zahlt keine direkten Vergütungen aus dem Sondervermögen an die Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen.

Die Vergütungsdaten der Auslagerungsunternehmen (bereitgestellt vom Auslagerungsunternehmen, bezogen auf die jeweiligen betrieblichen Funktionsbereiche, nicht auf die Gesamtsumme des jeweiligen Auslagerungsunternehmens) für das Geschäftsjahr 2024 setzen sich wie folgt zusammen:

Summe der im abgelaufenen Geschäftsjahr der Auslagerungsunternehmen gezahlten Mitarbeitervergütungen 2.004.124,53 EUR

davon feste Vergütung 1.306.261,30 EUR

davon variable Vergütungen 693.863,23 EUR

Zahl der Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen bezogen auf das Sondervermögen 15

Anhang

VI. Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 KAGB

Wesentliche Änderungen der gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB zur Verfügung zu stellenden Informationen im Geschäftsjahr.
Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB.

VII. Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände gem. § 300 Abs. 1 Nr.1 KAGB

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0,0 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im abgelaufenen Berichtszeitraum wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für das Sondervermögen getroffen.

Vergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.

Aus der vereinnahmten Verwaltungsvergütung heraus werden an ausgewählte Vertriebspartner, z. B. Kreditinstitute und Fondsplattformen, wiederkehrende Vermittlungsentgelte für deren Tätigkeit als sogenannte Vertriebsfolgeprovision gezahlt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Verwahrstelle haben im abgelaufenen Geschäftsjahr auf die Vergütung verzichtet.

Anhang

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den erwerbbaaren Vermögensgegenständen und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet. Die KVG beachtet dabei die im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ aufgeführten Regelungen. Das Risikoprofil drückt sich auch durch die diesbezüglichen Angaben in den Besonderen Anlagebedingungen aus.

Risikoprofil	Core
--------------	------

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage gem. § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Im Berichtsjahr wurde der für das Sondervermögen eingesetzte maximale Umfang des Leverage nicht geändert.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0,00
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	2,00
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	0,00

Hamburg, den 14. August 2025

WohnSelect
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Marcus Kemmer Ralph Petersdorff

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. März 2024 bis zum 28. Februar 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 28. Februar 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. März 2024 bis zum 28. Februar 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht nach § 7 KARBV oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts nach § 7 KARBV zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 14. August 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Simon Boßhammer
Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise – Kurzversion

Endausschüttung¹

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 erfolgt am 21. August 2025 eine Endausschüttung in Höhe von 2,10 EUR je Anteil.

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung am 21. August 2025

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Ausschüttung je Anteil	2,1000	2,1000
davon steuerfrei 60% (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG)	1,2600	1,2600
davon steuerpflichtig	0,8400	0,8400
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,2216	0,2216

Die Ausschüttung ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60% der Ausschüttung steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

Berechnung der Abgeltungsteuer sowie Gutschrift auf dem Konto für einen Anteil des Sondervermögens im Privatvermögen

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,8400	EUR
KESt (25% auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	./ 0,2100	EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESt)	./ 0,0116	EUR
Summe einzubehaltende Steuer	./ 0,2216	EUR
damit Gutschrift auf Konto	1,8784	EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

Vorabpauschale per 2. Januar 2025

Die Vorabpauschale ist die Differenz zwischen dem sog. Basisertrag des Fonds und der Ausschüttung des Kalenderjahrs. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Vorabpauschale eine vorgezogene Besteuerung künftiger Wertsteigerungen. Aus diesem Grund wird die Vorabpauschale bei Verkauf der Fondsanteile bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns mindernd berücksichtigt. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als steuerlich zugeflossen.

¹ Die Berechnung beruht auf Angaben der externen Steuerberatung der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Haftung übernommen. Bei Rückfragen bitten wir Sie, Ihren jeweiligen Steuerberater zu kontaktieren.

Der Basiszins vom 2. Januar 2024 für die Ermittlung der am 2. Januar 2025 zufließenden Vorabpauschale beträgt 2,29%.

	Privatanleger in EUR	Betrieblicher Anleger in EUR
Vorabpauschale per 2. Januar 2025	1,6030	1,6030
Zeitanteiliger Ansatz (März bis Dezember 2024)	1,3358	1,3358
davon steuerfrei 60% (Teilfreistellung nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG)	0,8015	0,8015
davon steuerpflichtig	0,5343	0,5343
Kapitalertragsteuer 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag	0,1409	0,1409

Die Vorabpauschale ist grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds. Daher sind 60% der Vorabpauschale steuerfrei. Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung auch berücksichtigt.

Da die Vorabpauschale ein Steuerertrag ohne Geldfluss ist, hat grundsätzlich der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Dies kann auch mittels einer Einzugsermächtigung für ein bei einer anderen Bank geführtes Konto erfolgen.

Depotführende Stelle

Steuerpflichtig (insgesamt)	0,5343	EUR
KESSt (25 % auf „Steuerpflichtig (insgesamt)“)	0,1336	EUR
Solidaritätszuschlag (5,5 % auf KESSt)	0,0073	EUR
Summe einzubehaltende Steuer	0,1409	EUR

Zu beachten: Gegebenenfalls sind Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen.

Steuerliche Hinweise – Vollversion

Seit seiner Auflage im März 2024 unterliegt der Wertgrund MarktChancen (Wohnen) D den Vorschriften des InvStG i.d.F. ab 1. Januar 2018.

Der Wertgrund MarktChancen (Wohnen) D ist als Zweckvermögen körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag² übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungssteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssteuersatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssteuersatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

² Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag³ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sog. Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellt Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag⁴ nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer „NV-Bescheinigung“.

³ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

⁴ Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssteuersatz von 25 %. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und 45 Tagen nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der

langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Hinweis

Weitere Erläuterungen zur steuerlichen Behandlung der Fondserträge sind den Kurzzangaben über die für die Anteilinhaber bedeutsamen Steuervorschriften im Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle, Gremien und externe Bewerter

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kapstadtring 8
22297 Hamburg
Telefon +49 40 300 57-0
Telefax +49 40 300 57-60 70

Gründung

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 31.12.2024
25 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024
1.328 TEUR

Aufsichtsrat

Ludger Bernhard Wibbeke

Vorsitzender

Mitglied der Geschäftsführung der
HANSAINVEST Hanseatische Investment
GmbH

Thomas Joachim Meyer

stellvertretender Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender der WERT-
GRUND Immobilien AG

Dieter Ansgar Adalbert Schoenfeld

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Geschäftsführung

Marcus Kemmer

Vorstand bei der WERTGRUND Immobilien AG

Ralph Thomas Petersdorff

Sales & Relationship Management Real
Assets bei der HANSAINVEST Hanseatische
Investment-Gesellschaft mbH

Dr. Marc Biermann

Abteilungsleiter Corporate Management
bei der HANSAINVEST Hanseatische
Investment-Gesellschaft mbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle, Gremien und externe Bewerter

Gesellschafter

74,9 % HANSAINVEST Finance I GmbH
& Co. geschlossene Investmentkom-
manditgesellschaft

25,1 % WERTGRUND Immobilien GmbH

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Kaiserstraße 24

60311 Frankfurt am Main

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bernhard-Wicki-Straße 8

80636 München

Gezeichnetes Kapital

am 31.12.2024

28.914 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2024

594.000 TEUR

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle, Gremien und externe Bewerter

Externe Bewerter

DIWG Valuation GmbH

Chartered Surveyor (MRICS),
Gregor Borutta

JKT Property Valuation GmbH

Chartered Surveyor (FRICS),
Immobilienutachter CIS HypZert (F)
Raik Kasch

Braun & Westenberger

Dipl.-Kfm., Chartered Surveyor (MRICS),
Recognised European Valuer (REV)
Marcus Braun

Weinberger Immobilienbewertung

Dipl.-Ing., Chartered Surveyor (MRICS),
Immobilienutachter CIS HypZert (F)
Andreas Weinberger

W&P Immobilienberatung GmbH

Diplom-Sachverständiger (DIA),
Chartered Surveyor (MRICS),
Immobilienutachter CIS HypZert (M)
Andreas Pörschke
(ausgeschieden zum 2. Januar 2025)