WERTGRUND

Factsheet zum 29. Februar 2024

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Fondsdaten

Fondsname	WERTGRUND WohnSelect D
Fondsstrategie	Offener Publikums-AIF, der nach dem Grundsatz der Risikodiversifizierung an ausgewählten deutschen Standorten überwiegend in bestehende Wohnimmobilien sowie Projektentwicklungen investiert, mit dem Ziel, regelmäßige Erträge zu erwirtschaften. Der Fonds qualifiziert sich auf Grund der Anlagestrategie als Finanzprodukt im Sinne des Art. 8 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088). Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für den Fonds werden ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale, sowie nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt. Die zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen zudem zu einem untergeordneten Anteil ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne von Art. 2 (17) SFDR i.V.m. Art. 2 (1) Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852).
Fondsstruktur	Offener inländischer Publikums-AIF Einordnung gemäß Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088) Der Fonds berücksichtigt ökologische und soziale Merkmale gem. Artikel 8 Offenlegungsverordnung
Wertpapierkennnummer	A1CUAY
ISIN	DE000A1CUAY0
Basiswährung	EURO
Fondsauflage	April 2010 (Upgrade auf ein Finanzprodukt i.S.d. Art. 8 der Offenlegungsverordnung seit Juni 2022)
Laufzeit	Unbefristet
Geschäftsjahr	Vom 1. März eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres
Ertragsausschüttung	Im August eines jeden Jahres nach Bekanntmachung des Jahresberichts
Erstausgabepreis	100 EUR
Mindestanlage	1 Anteil
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5,0% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert
Investment-/ Asset Manager/ Vertrieb	WERTGRUND Immobilien AG, Maximiliansplatz 12b, 80333 München
Kapitalverwaltungsgesellschaft	WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
Homepage	www.wohnselect.de

Fondsgebühren

Jährliche Verwaltungsgebühr [1)]	Bis zu 1,40% p.a. (derzeit 1,35% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.
Gesamtkostenquote (TER) [2)]	1,42%
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr [1)]	30% des Betrages, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode (die Abrechnungsperiode entspricht dem Geschäftsjahr des WERTGRUND WohnSelect D vom 01.03. bis 28.02. bzw. 29.02. in Schaltjahren) den Höchststand des Anteilwertes am Ende der fünf vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark"), dies allerdings nur, soweit der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode darüber hinaus den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,2 % übersteigt („Hurdle Rate") und jedoch insgesamt höchstens bis zu 30 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. Die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung wird nach Abschluss des Geschäftsjahres, in dem diese angefallen ist, zur Zahlung fällig.
Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/ Projektentwicklungsgebühr [1)]	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbauaufwendungen
Verwahrstellenvergütung [1)]	Bis zu 0,025% p.a. des Inventarwertes des Sondervermögens zum Quartalsende zzgl. USt., mind. 45.000 Euro p.a. zzgl. USt.

1) Aus dem Sondervermögen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Verwahrstelle zu entrichtende Vergütungen.
2) Die Gesamtkostenquote (TER) zeigt die Summe der Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres. Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die externen Bewerterkosten sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 12 BAB Absatz 1a), 2, 4. Die erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung, die Transaktionskosten und Vergütungen bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien werden nicht berücksichtigt. Für das Geschäftsjahr 2022/23 ist keine erfolgsabhängige Vergütung angefallen.

Dies ist eine Marketinginformation und keine vertraglich bindende Mitteilung. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter www.wohnselect.de abrufbar. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website unter https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/ unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden.

WERTGRUND

Factsheet zum 29. Februar 2024

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Anlagestrategie

Als Anlageziele des Fonds werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein langfristiger Wertzuwachs eines breit diversifizierten Immobilienvermögens angestrebt. Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck für den Fonds mehr als 50 % des Wertes des Fonds 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. Die Gesellschaft beabsichtigt, überwiegend in Wohnimmobilien in Deutschland zu investieren, wobei auch gewerbliche Nutzungen möglich sind. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden kann die Gesellschaft für den Fonds auch unbebaute Grundstücke für Projektentwicklungen erwerben.

Der Fonds qualifiziert sich auf Grund der Anlagestrategie als Finanzprodukt im Sinne des Art. 8 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088). Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für den Fonds werden ökologische, soziale und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale berücksichtigt. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für den Fonds festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt. Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten (Verordnung (EU) 2020/852). Daneben hat sich die Gesellschaft verpflichtet, bei der Verwaltung des Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, zu berücksichtigen.

Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/ unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.

Investitionskriterien

- Investition in **5 bis 8 ausgewählte Standorte** und Regionen mit Wachstums- und Mietsteigerungspotenzialen in Deutschland
- Investition in **Bestands-Wohnimmobilien** sowie **Projektentwicklungen**
- Bei der Investition **Berücksichtigung der vorgenannten nachhaltigkeitsbezogenen** (= ökologischen und sozialen) sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden **Merkmale sowie der genannten Umweltziele** im Rahmen und Umfang der jeweils dafür festgelegten Investitionsquoten
- Standortoptimierung, um ein **effizientes Management** vor Ort zu gewährleisten
- Geringer Anteil von Gewerbeflächen
- Erwerb von Einzelobjekten und kleineren Portfolios sowie Projektentwicklungen (ca. 10 bis 100 MEUR)
- Fokus auf **innerstädtische und zentrumsnahe Lagen** mit langfristigem Vermietungspotenzial, mittlere bis gute Wohnlagen
- **Leerstand** bei Erwerb bis **max. 25% je Objekt**
- Objekte mit Sanierungs- und Instandhaltungsstau möglich (insbesondere energetischer Sanierungsbedarf), wenn entsprechende **Mietsteigerungspotenziale** vorhanden sind
- Bestandshaltung der Objekte ca. **10 bis 15 Jahre**, Verkauf von Einzelobjekten oder Teilbeständen opportunistisch
- **Fremdkapitalhöhe** von **max. 30% des Verkehrswertes** der im Fonds befindlichen Immobilien und nach Maßgabe der Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuches
- **Vermeidung von Klumpenrisiken** durch eine Vielzahl von Objekten, Standorten und Mietern, hohe Risikodiversifikation
- Management der gesamten Wertschöpfung durch WERTGRUND[3)]

3) WERTGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“)

Dies ist eine Marketinginformation und keine vertraglich bindende Mitteilung. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter www.wohnselect.de abrufbar. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website unter https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/ unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden.

WERTGRUND

Factsheet zum 29. Februar 2024

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Aktuelle Fondsstruktur per 29. Februar 2024

Nettofondsvolumen (NAV)	453.585 TEUR
Immobilienvermögen	515.630 TEUR (davon unbebaute Grundstücke: 6.410 TEUR)
Anzahl Objekte	20
Vermietungsquote [4)]	90,68 %

4) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

Portfolio Auswahl

Dresden, Dobritzer Straße

Baujahr: 1942
Sanierung: 1995/2005
Einheiten: 138 WE
Fläche: ca. 8.052 qm
Im Fonds seit: März 2012
Verkehrswert: 12,680 MEUR

Wedel, Am Rain

Baujahr: 1954-1955
Sanierung: 2019-2021
Einheiten: 190 WE
Fläche: ca. 11.391 qm
Im Fonds seit: Jan. 2016
Verkehrswert: 44,000 MEUR

Berlin, Schloßstraße

Baujahr: 1973
Sanierung: 2016-2017
Einheiten: 98 WE
Fläche: ca. 4.415 qm
Im Fonds seit: Okt. 2015
Verkehrswert: 16,050 MEUR

Aachen, Hansemannplatz

Baujahr: 1961
Sanierung: 2016-2019
Einheiten: 50 WE / 8GE
Fläche: ca. 4.952 qm
Im Fonds seit: Aug. 2015
Verkehrswert: 10,890 MEUR

Assetmanager

Die WERTGRUND Immobilien AG ist ein inhabergeführtes Immobilieninvestment- und Managementunternehmen und seit 30 Jahren auf deutsche Wohnimmobilien spezialisiert. Institutionelle und private Kunden profitieren von einer umfangreichen Expertise im Bereich der Wohnimmobilien – von Investments und Projektentwicklungen bis hin zur Hausverwaltung und Vermietung. WERTGRUND[5)] betreut mit ca. 100 Mitarbeitern einen offenen Wohnimmobilienpublikums-AIF sowie sechs Immobilienspezial-AIF mit einem Immobilienvermögen in Höhe von ca. 1,5 Mrd. EUR. Für den offenen Wohnimmobilienpublikums-AIF „WERTGRUND WohnSelect D“ wurde die WERTGRUND Immobilien AG sieben Jahre in Folge mit dem Scope-Award im Bereich „Bester Asset Manager“ ausgezeichnet, zuletzt im November 2022.

WERTGRUND beteiligt sich mit aktiven Maßnahmen an einer nachhaltigen sozialen und ökologischen Entwicklung: Bestandsimmobilien werden umfangreich saniert, modernisiert und wo möglich, nachverdichtet. Sowohl die Mieter wie auch die Objekte werden in lokalen Büros vor Ort von Mitarbeitern der WERTGRUND betreut. Gleichzeitig erfüllt WERTGRUND hohe Nachhaltigkeits- und Qualitätskriterien bei der Errichtung von Neubauten. Diese werden möglichst effizient nach KfW-55- bzw. KfW-40-Standard erbaut. Das Augenmerk liegt dabei auf einem Wohnangebot für die breite Mieterschaft, insbesondere in dem Segment des geförderten sowie preisreduzierten Wohnungsbaus.

WERTGRUND ist Anwender des Deutschen Nachhaltigkeits-Kodex (DNK). www.wertgrund.de

Ansprechpartner und Vertrieb: WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, Maximiliansplatz 12b, 80333 München
Telefon 089/2388831-0, www.wertgrund.de, www.wohnselect.de

Detaillierte Informationen finden Sie auf unserer Website

5) WERGRUND Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften (zusammen „WERTGRUND“)

Hinweis: Bei einer Anlage in den WERTGRUND WohnSelect D handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen, nicht um den Erwerb der sich im Fondsvermögen befindlichen Immobilien.

Wichtiger Hinweis: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter www.wohnselect.de/offizielle-dokumente abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Auf der Website unter www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/ unter Beschwerdemanagement und Anlegerrechte erhalten Sie zudem eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen.

Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/ unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.