

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name Fonds/PRIIP: WERTGRUND WohnSelect D

Hersteller: WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg („KVG“)

Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegter offener Immobilien-Publikums-AIF und wird von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden auch „wir/uns“) verwaltet. Die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehört zur SIGNAL IDUNA Gruppe und der WERTGRUND Immobilien AG Gruppe.

WKN / ISIN: A1CUAY / DE000A1CUAY0

Produktkennung Fonds: 529900UBARQX8S3FJV22

Unsere Website: <https://www.wohnselect.de/impressum/>

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter: +49 89 23 888 31 21

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 01.01.2023

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?**Art**

Der Fonds (im Folgenden auch: AIF, Fonds, Sondervermögen oder Immobilien-Sondervermögen) ist ein in Deutschland aufgelegter offener Publikums-AIF in der Rechtsform eines Immobilien-Sondervermögens. Das Immobilien-Sondervermögen WERTGRUND WohnSelect D ist ein Investmentvermögen, das von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren.

Laufzeit

Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Wir sind berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten zu kündigen. Wir sind berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. Sie können die Anteile grundsätzlich börsentäglich zurückgeben. Wenn Sie Ihre Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben (Bestandsanleger), sind Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR kalenderhalbjährlich für Sie ohne Einhaltung von Fristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben für Sie 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, ist die Rücknahme von Anteilen nur bei Wahrung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten möglich, die durch Abgabe einer fristgemäßen, verbindlichen Rücknahmeerklärung gegenüber Ihrer depotführenden Stelle eingehalten wird. Für Anteile, die Sie nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, entfällt die sog. Freibetragsgrenze von 30.000 EUR je Anleger und Kalenderhalbjahr, bis zu der Sie Anteile ohne Beachtung von Fristen zurückgeben können. Die Rücknahme solcher Anteile ist – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrag – erst dann möglich, wenn Sie die Anteile mindestens 24 Monate gehalten haben und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt haben. Kommt der Kauf von Anteilen an dem AIF aufgrund mündlicher Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen zustande, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, hat der Käufer das Recht, seine Käuferklärung in Textform und ohne Angabe von Gründen innerhalb einer Frist von zwei Wochen schriftlich zu widerrufen. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Wir können die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Ziele

Als Anlageziele des Immobilien-Sondervermögens werden eine angemessene Rendite und regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein langfristiger Wertzuwachs eines breit diversifizierten Immobilienvermögens angestrebt. Die Rendite wird mittels BVI-Methode (Details entnehmen Sie bitte Seite 29 und 40 f. des Verkaufsprospekts) ermittelt. Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck für das Immobilien-Sondervermögen 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 Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen stehen daher deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen der Gesellschaft. Das Immobilien-Sondervermögen wird überwiegend in, in der Bundesrepublik Deutschland belegene, direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Wohnimmobilien und gemischt-genutzte Immobilien investieren. Das Immobilien-Sondervermögen investiert an etablierten und entwicklungsfähigen Standorten und strebt bei der Auswahl der Immobilien eine angemessene Streuung nach Größenordnung und örtlicher Belegenheit an. Weitere Staaten und der Anteil am Wert des Immobilien-Sondervermögens, der höchstens in dem jeweiligen Staat angelegt werden darf, können im Wege der Änderung der Anlagebedingungen aufgenommen werden. Der Fonds erwirbt hauptsächlich Immobilien aus dem Bereich Wohnen. Gewerbliche Nutzungen sind möglich, stehen aber nicht im Anlagefokus. Für das Immobilien-Sondervermögen wurden bislang überwiegend Bestandswohnimmobilien erworben. Für das Immobilien-Sondervermögen können insbesondere im Hinblick auf entsprechende Entwicklungen am Immobilienmarkt künftig auch vermehrt Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke für eigene Projektentwicklungen erworben werden. Der Fonds darf bis zu 30 % des Wertes aller Immobilien als Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für den Fonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Fonds aufnehmen. Die Gesellschaft wird unter Beachtung der steuerlichen Anlagebeschränkungen hierzu für den Fonds mindestens 51% des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren. Der Fonds besteht derzeit ausschließlich aus in Deutschland belegenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in bestimmte liquide Mittel angelegt werden. Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Schließlich darf der Fonds auch Dinge erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt. Der Fonds bewirbt unter anderem ökologische oder soziale Merkmale oder eine Kombination aus diesen Merkmalen und ist damit als Fonds gem. Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) zu qualifizieren. Wir investieren fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien, welche die Voraussetzungen der jeweils für den AIF festgelegten sozialen/ökologischen/Governance Merkmale i.S.d. Art. 8 Offenlegungsverordnung erfüllen. Details der berücksichtigten Merkmale sind dem Anhang des Verkaufsprospektes zu entnehmen. Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI). Die Anlagestrategie des Fonds beinhaltet einen aktiven Managementprozess (aktives Management/aktiv verwalteter AIF). Dies bedeutet, dass wir mit Unterstützung des Anlageberaters für den Fonds die zu erwerbenden Vermögensgegenstände auswählen und sodann auf Basis eines festgelegten Investitionsprozesses eine Anlageentscheidung treffen. Zur Erreichung des Anlageziels wird keine Benchmark abgebildet. Der Fonds darf Derivate nur in Form von Zinsswaps investieren. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert - nicht notwendig 1:1 - von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z.B. Wertpapieren oder Zinssätzen abhängt. Als Zinsswap wird eine verpflichtende Übereinkunft von zwei Parteien bezeichnet. Inhalt der Vereinbarung ist, dass zwischen den Vertragspartnern zu einem vereinbarten Zeitpunkt Zinszahlungen ausgetauscht werden, nicht aber der den Zinszahlungen zugrundeliegende Geldbetrag.

Die Erträge des Fonds werden grundsätzlich ausgeschüttet.

Verwahrstelle für das Sondervermögen ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Den Verkaufsprospekt (inklusive Anlagebedingungen), den letzten Jahresbericht und Halbjahresbericht sowie weitere Informationen erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/>. Den aktuellen Anteilspreis finden Sie unter: <https://www.wohnselect.de/anteilspreise/>. Wir sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen dazu verpflichtet, Ihnen diese Unterlagen bereitzustellen.

Kleinanleger-Zielgruppe

Der Fonds richtet sich an alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlagesumme benötigen. Das Produkt richtet sich grds. auch an Anleger mit bestimmten Nachhaltigkeitspräferenzen in Bezug auf die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) i.S.v. Art. 2 Nr. 7 c) Delegierte VO (EU) 2017/565. Das Immobilien-Sondervermögen richtet sich sowohl an Anleger, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind, sowie an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Immobilien-Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen. Soweit Sie noch keine Erfahrung mit der Anlage in Investmentanteile haben, empfehlen wir Ihnen jedoch, sich vor dem Erwerb von Anteilen insoweit durch fachkundige Personen beraten zu lassen.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre halten.

Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung.

Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen / auflösen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen / auflösen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 4 eingestuft, wobei 4 einer mittleren Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittel eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es möglich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

Weitere Risiken (u.a. operationelle Risiken sowie Immobilien-, Projektentwicklungs- und Liquiditäts-Risiken etc.) und Informationen hierzu können Sie Seite 8 ff. des Verkaufsprospekts entnehmen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Wenn (wir) Ihnen nicht das zahlen (können) was Ihnen zusteht, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:		5 Jahre	
Anlagebeispiel:		10.000 EUR	
Szenarien		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen ¹	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Minimum			
Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.			
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	8945,54 EUR	7484,57 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-10,54 %	-5,63 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9696,58 EUR	10798,92 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,03 %	1,55 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10054,88 EUR	14685,29 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,55 %	7,99 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	11921,92 EUR	15318,30 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	19,22 %	8,90 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Pessimistisches Szenario (für die empfohlene Haltedauer): Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen November 2021 und Dezember 2022.

Mittleres Szenario (für die empfohlene Haltedauer): Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen März 2015 und März 2020.

Optimistisches Szenario (für die empfohlene Haltedauer): Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen März 2014 und März 2019.

Was geschieht, wenn die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- 10.000 EUR werden angelegt

Anlage: 10.000 EUR		
Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen ¹	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	882,32 EUR	3464,97 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten(*)	8,82 %	4,67 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 12,66 % vor Kosten und 7,99 % nach Kosten betragen.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (bis zu 5,00 % des Anlagebetrags). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen ¹
Einstiegskosten	Bis zu 5,00 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen	500,00 EUR
Ausstiegskosten	Bis zu 0,00 % Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird	0,00 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,37 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr Hierbei handelt es sich um eine Schätzung, da noch keine testierten Daten vorliegen.	147,13 EUR
Transaktionskosten	0,50 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	53,70 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	1,69 % - zulässig bis zu 30% des Betrages, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode („AP“) (i) den Höchststand des Anteilwertes am Ende der fünf vorangegangenen APen übersteigt und (ii) den Anteilwert am Anfang der AP um 4,2 % übersteigt. Höchstens jedoch bis zu 30% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIFs in der AP. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich ihre Anlage entwickelt. Die vorstehende Schätzung der kumulierten Kosten enthält den Durchschnitt der letzten fünf Jahre.	181,49 EUR

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Dieses Produkt ist geeignet für langfristige Investitionen. Das Produktkonzept sieht eine lange Haltedauer vor, da die Vermögensgegenstände längerfristigen Investitions- und Finanzierungszyklen unterliegen. Sie sollten in der Lage sein, Wertschwankungen und deutliche Verluste zu tragen, und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlage-Summe benötigen. Der Fonds ist unter Umständen für Sie nicht geeignet, wenn Sie Ihr Kapital innerhalb eines Zeitraums von weniger als 5 Jahren aus dem Fonds zurückziehen wollen. Anteile können Sie über Ihr depotführendes Institut veräußern. Bitte beachten Sie, dass beim Verkauf gegebenenfalls Transaktionskosten bei Ihrer depotführenden Stelle in Rechnung gestellt werden. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Informationen zu dem Desinvestitionsverfahren und Angaben, wann eine Desinvestition möglich ist, können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen.

Weitergehende Informationen können Sie dem Abschnitt „Welche Kosten entstehen?“ entnehmen.

Wie kann ich mich beschweren?

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, Beschwerden über den Fonds oder über unser Verhalten oder der Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft online, per Post oder telefonisch an uns zu übermitteln.

Schreiben Sie an wohnselect-compliance@hansainvest.de, oder postalisch an WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, c/o HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Abteilung Compliance, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, oder rufen Sie uns an unter +49 89 23 888 31 21

Nähere Informationen erhalten Sie unter www.wohnselect.de/offizielle-dokumente

Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen zur vergangenen Wertentwicklung der letzten 10 Jahre erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://www.wohnselect.de/wertentwicklung/>. Eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien können Sie unter <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> abrufen.

Das Basisinformationsblatt ist in folgenden Sprachen erhältlich: Deutsch.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

¹ Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.