



WERTGRUND  
MarktChancen  
(Wohnen) D

HALBJAHRESBERICHT FÜR  
DAS GESCHÄFTSHALBJAHR  
VOM 1. MÄRZ 2024 BIS  
ZUM 31. AUGUST 2024

**WohnSelect**



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	3
Tätigkeitsbericht	4
Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre	9
Entwicklung des Fondsvermögens	10
Vermögensübersicht zum 31. August 2024	12
Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 - Teil I:	14
Immobilienverzeichnis	14
Übersicht Verkehrswerte und Mieten	16
Übersicht Anschaffungsnebenkosten	18
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	19
Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 - Teil II:	20
Bestand der Liquidität	20
Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 - Teil III:	22
Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	22
Ertrags- und Aufwandsrechnung	24
Verwendungsrechnung zum 31. August 2024	28
Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind	29
Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	29
Sonstige Käufe und Verkäufe	29
Anhang	30
Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle, Gremien und externe Bewerter	38

# Kennzahlen im Überblick

Fondsvermögen		Stand 31.08.2024	
Nettofondsvermögen		493	TEUR
Netto-Mittelzufluss/-abfluss <sup>1</sup>		487	TEUR
Finanzierungsquote <sup>2</sup>		-	%
Immobilienvermögen			
Immobilienvermögen gesamt (brutto) <sup>3</sup>		0	TEUR
davon direkt gehalten		0	TEUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten <sup>4</sup>		0	TEUR
Fondsobjekte			
Anzahl der Fondsobjekte gesamt		0	
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		0	
An- und Verkäufe			
Ankäufe <sup>5</sup>		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 31.08.2024.
- 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	492 TEUR
Liquiditätsquote	99,72 %

### Anteile

Umlaufende Anteile	4.847
Rücknahmepreis/Anteilwert	101,76 EUR
Ausgabepreis (inkl. Ausgabeaufschlag von 5 %)	106,85 EUR

### Ausschüttung

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

## Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchte Sie das Fondsmanagement des WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. März 2024 bis 31. August 2024 informieren.

## Anlagestrategie

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

# Tätigkeitsbericht

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).

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung „WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D“. Es 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-Sondervermögens („Immobilien-Sondervermögen“) an. Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegter offener inländischer Publikums-AIF (im Folgenden auch „Publikums-AIF/AIF/Fonds/Produkt/Sondervermögen“) in der Rechtsform eines Immobilien-Sondervermögens. 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.

Die Erträge des Publikums-AIF werden grundsätzlich ausgeschüttet.

## Wertentwicklung

Das Fondsvermögen betrug zum Stichtag EUR 493.226,62. Die Wertsteigerung des WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D beträgt im zwölfmonatigen Berichtszeitraum nach BVI Methode 1,76 %. Es wurden keine Ausschüttungen vorgenommen.

## 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.

## Wesentliche Änderungen

Wesentliche Änderungen für die Anleger haben sich nicht ergeben.

# Tätigkeitsbericht

## 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 potentielle 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

Insgesamt verteilt sich das wesentliche Adressausfallrisiko auf die Mieter in den indirekt oder direkt gehaltenen Immobilien des Fonds.

### Marktpreisrisiken

Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungen der Immobilienmärkte sowie der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Immobilien unter den Kaufpreis fällt.

### Währungsrisiken

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

### Operationelle Risiken

Besondere operationelle Risiken bestehen in einer Verringerung der Vermietungsquote, geringeren Mieteinnahmen durch Leerstände und zahlungsunfähige Mieter. Darüber hinaus können unvorhergesehen Kosten für Instandhaltung entstehen.

### Risiko durch Fremdfinanzierung

Bei in Anspruch genommenen Fremdfinanzierungen wirken sich Wertänderungen der Immobilien stärker auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus als bei eigenfinanzierten Immobilien. Aktuell besteht keine Fremdfinanzierung im Fonds.

# Tätigkeitsbericht

## 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.

# 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	31.08.2024 <sup>1</sup>
Immobilien	0
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0
Investmentanteile	0
Sonstige Liquiditätsanlagen	492
Sonstige Vermögensgegenstände	1
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0
<b>Fondsvermögen in TEUR</b>	<b>493</b>
Anteilumlauf (Stück) WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D	4.847
Anteilwert (EUR) WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D	101,76

<sup>1</sup>Geschäftshalbjahr vom 01.03.2024 bis 31.08.2024

# Entwicklung des Fondsvermögens

für den Gesamtfonds für den Zeitraum vom 1. März 2024 bis zum 31. August 2024

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftshalbjahres</b>		<b>0,00</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>0,00</b>
Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	0,00	
<b>2. Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>		<b>486.553,96</b>
Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	486.553,96	
Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	0,00	
<b>3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich</b>		<b>-1.843,54</b>
<b>4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>0,00</b>
davon bei Immobilien	0,00	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
<b>5. Ergebnis des Geschäftshalbjahres</b>		<b>8.516,20</b>
davon nicht realisierte Gewinne	0,00	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftshalbjahres</b>		<b>493.226,62</b>

# 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 Anteilserwerber 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 Geschäftshalbjahres** 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.

# Vermögensübersicht zum 31. August 2024

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
<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
<b>Summe der Immobilien</b> <i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
<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
<b>Summe der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b> <i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
<i>(siehe Vermögensaufstellung, Teil II: Bestand der Liquidität)</i>			
1. Bankguthaben <i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	491.847,16	99,72
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
<b>Summe der Liquiditätsanlagen</b> <i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>	<b>491.847,16</b>	<b>99,72</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
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)	1.379,48	0,28
4. Anschaffungsnebenkosten			



# Vermögensübersicht zum 31. August 2024

	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
<b>Summe der sonstigen Vermögensgegenstände</b> <i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>	<b>1.379,48</b>	<b>0,28</b>
<b>Summe der Vermögensgegenstände</b> <i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>	<b>493.226,64</b>	<b>100,00</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
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)	-0,02	0,00
<b>Summe der Verbindlichkeiten</b> <i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			
<i>(davon in Fremdwährung)</i>	(0,00)	0,00	0,00
<b>Summe der Schulden</b> <i>(davon in Fremdwährung)</i>	<b>(0,00)</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,00</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			
Anteilwert (EUR)		101,76	
Umlaufende Anteile		4.847	

Im Berichtszeitraum gibt es keine Fremdwährungspositionen.

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 - Teil I:

## Immobilienverzeichnis

### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2</sup>

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

### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung<sup>1,2</sup>

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

### III. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung<sup>1,2</sup>

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<sup>1,2</sup>

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

#### Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
E	Erbaurecht
G	Geschäftsgrundstück
G/W	Gemischt genutztes Grundstück
T	Teileigentum
W	Mietwohngrundstück

#### Art der Nutzung

A	Andere
B	Büro
F	Freizeit
G/H	Gastronomie, Handel
Ho	Hotel
I	Industrie (Lager/Hallen)
K	Kfz-Stellplätze
W	Wohnen

#### Ausstattungsmerkmale

PA	Personenaufzug
LA	Lastenaufzug
EBK	Einbauküche
G	Garage
K	Klimaanlage
ST	Außenstellplatz
TG	Tiefgarage
SZ	Sonnenschutz
B	Be- und Entlüftungsanlage

- <sup>1</sup> Die Immobilien wurden innerhalb der einzelnen Kategorien in Abweichung vom Leitfaden des BVI nicht nach Ort, sondern nach dem Datum des Erwerbes angeordnet.
- <sup>2</sup> Bei Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, beziehen sich alle Angaben, unabhängig von der Höhe der Beteiligungsquote, auf die ganze Immobilie.
- <sup>3</sup> Die in der Adresse der Immobilie aufgeführte Länderkennzeichnung entspricht dem Ländercode gemäß ISO-3166.
- <sup>4</sup> Die Nutzflächenaufteilung erfolgt auf Grundlage des Jahres-Nettosollmietertrags.
- <sup>5</sup> Übergang von Nutzen und Lasten.
- <sup>6</sup> Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Gutachten der externen Bewerter in Jahren.
- <sup>7</sup> Die Beteiligungsquote zeigt die Beteiligungsquote des WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D am Objekt über die vorhandene Beteiligungsstruktur.

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 - Teil I:

## Übersicht Verkehrswerte und Mieten

### **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.



<sup>1</sup> Stichtagsbezogene Leerstandsquote, Basis Jahres-Bruttosollmiete.

<sup>2</sup> Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren auf Basis der Nettosollmiete.

<sup>3</sup> Werte per 31.08.2024, annualisiert.

<sup>4</sup> (Annualisiert) bezogen auf die Verkehrswerte.

<sup>5</sup> Jahresrohertrag laut Gutachten des externen Bewerter. Abweichende Werte zweier Gutachten, die das gleiche Objekt betreffen, sind durch unterschiedliche Wertungen bzw. Berechnungen der externen Bewerter bedingt.

<sup>6</sup> Ansatz Nettokaufpreis im Erstjahr bis zur Erstbewertung durch den externen Bewerter.

<sup>7</sup> Im Verhältnis zum Vermögenswert. Der Vermögenswert setzt sich aus dem bilanzierten Kaufpreis (i.d.R. 12 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. dem Verkehrswert (i.d.R. ab dem 13. Monat nach Erwerbsdatum) des einzelnen Objektes zusammen. Im Falle von Projektentwicklungen oder Grundstücken im Zustand der Bebauung ist die Aussagekraft der Fremdfinanzierungsquote eingeschränkt, wenn die Darlehen bereits vollständig abgerufen wurden, aber noch nicht vollständig für den Bau verwendet wurden.

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 - Teil I:

## Übersicht Anschaffungsnebenkosten

### **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 31. August 2024 - Teil I:

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

#### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

#### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Ankäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

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

Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

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

Ankäufe von Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

### Verkäufe

#### I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

#### II. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung

Verkäufe von direkt gehaltenen Immobilien in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

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

Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit EUR-Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

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

Verkäufe von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in Ländern mit anderer Währung fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2024- Teil II:

## Bestand der Liquidität

### I. Bankguthaben

Die täglich fälligen Bankguthaben von 492 TEUR (99,7 % des Fondsvermögens) werden komplett bei der Verwahrstelle Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt verwaltet und zum Stichtag mit 3,45 % verzinst.

Bank	Betrag in TEUR	Betrag in Fremdwährung
Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main	492	-
<b>Summe</b>	<b>492</b>	

### II. Geldmarktinstrumente

Stichtag: 31.08.2024

Geldmarktinstrumente liegen zum Stichtag nicht vor.

### III. Investmentanteile

Stichtag: 31.08.2024

Investmentanteile liegen zum Stichtag nicht vor.

### IV. Wertpapiere

Stichtag: 31.08.2024

Wertpapiere liegen zum Stichtag nicht vor.

### V. Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapierdarlehensgeschäfte

Stichtag: 31.08.2024

Wertpapier-Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehensgeschäfte liegen zum Stichtag nicht vor.

### VI. Sicherungsgeschäfte

Stichtag: 31.08.2024

#### I. Devisentermingeschäfte

a) Käufe und Verkäufe von Devisentermingeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.



# Vermögensaufstellung zum 31. August 2024- Teil II:

## II. Zins-Swaps

a) Käufe und Verkäufe von Zinssicherungsgeschäften, die während des Berichtszeitraumes abgeschlossen wurden und nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen:

Liegen zum Stichtag nicht vor.

b) offene Positionen

Liegen zum Stichtag nicht vor.

# Vermögensaufstellung zum 31. August 2024 - Teil III:

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen,  
zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
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)		1.379,48	0,28
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		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>				
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)		-0,02	0,00
davon aus Anteilumsatz		-0,02		
davon aus Sicherungsgeschäften		0,00		
Kurswert Verkauf	Kurswert Stichtag	Vorl. Ergebnis		
EUR	EUR	EUR		
0,00	0,00	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)				
<b>Fondsvermögen</b>			<b>493.226,62</b>	<b>100,00</b>

## 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 492 TEUR (Stand letzter Stichtag: 0 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.

### **Sonstige Verbindlichkeiten**

Bei den Verbindlichkeiten aus "Anderen Gründen" handelt es sich im geringem Umfang um Verbindlichkeiten aus Anteilschein-geschäften.

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Gesamtfonds für den Zeitraum vom 1. März 2024 bis zum 31. August 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
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)		6.672,66	
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
<b>Summe der Erträge</b>				<b>6.672,66</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
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 31. August 2024

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	0,00
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>0,00</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>6.672,66</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>		
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 31. August 2024

e) aus Investmentanteilen		0,00
(davon in Fremdwährung)	(0,00)	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>		<b>0,00</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		1.843,54
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres</b>		<b>8.516,20</b>
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres</b>		
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
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftshalbjahres</b>		<b>0,00</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftshalbjahres</b>		<b>8.516,20</b>

# Ertrags- und Aufwandsrechnung

## Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

### Erträge

Die Erträge im Berichtszeitraum betragen insgesamt 7 TEUR. Im Berichtszeitraum des Fonds wurden Erträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 7 TEUR erzielt. Diese umfassen ausschließlich Zinsen aus Bankguthaben. Im Berichtszeitraum sind keine sonstigen Erträge verbucht worden.

### Aufwendungen

Im Berichtszeitraum sind keine Aufwendungen verbucht worden.

### Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften

Im Berichtszeitraum haben keine Veräußerungsgeschäfte stattgefunden.

### Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von 2 TEUR ist der Saldo der von Anteilerwerbern 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 Berichtszeitraumes

Das realisierte Ergebnis des Berichtszeitraumes beträgt 9 TEUR.

### Nicht realisiertes Ergebnis des Berichtszeitraumes

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

### Ergebnis des Berichtszeitraumes

In Summe ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Ergebnis in Höhe von 9 TEUR.

# Verwendungsrechnung

für den Gesamtfonds zum 31. August 2024

		insgesamt	je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>			
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres	EUR	8.516,20	1,76
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	EUR	0,00	0,00
	EUR	8.516,20	1,76
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>			
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	8.516,20	1,76
	EUR	8.516,20	1,76
<b>III. Gesamtausschüttung</b>			
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	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
<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>EUR</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.



# 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	101,76 EUR
Umlaufende Anteile zum Stichtag	4.847 Stück
Gesamtkostenquote *	0,00 %

\* Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten; inklusive der gemäß Beteiligungsquote anteilig zurechenbaren indirekt getragenen Kosten auf Ebene von Beteiligungsgesellschaften und Investmentanteilen, soweit im Bestand) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode.

### 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 grds. einmal jährlich durch externe Bewerter. 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.

**Investmentanteile** werden zu den letzten veröffentlichten Rücknahmepreisen angesetzt.

**Sicherungsgeschäfte mit Finanzinstrumenten:** Vermögenswerte, die weder an der Börse zugelassen noch in einen organisierten Markt einbezogen sind oder für die ein handelbarer Kurs nicht verfügbar ist, werden mit von anerkannten Kursversorgern zur Verfügung gestellten Kursen zum Bewertungsstichtag bewertet.

# Anhang

Die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die in einer **anderen Währung als Euro** erfasst sind, erfolgte die Umrechnung der Fremdwährungspositionen mit dem Devisenkassamittelkurs zum Berichtsstichtag.

# Anhang

## IV. Angaben zur Transparenz

Erfolgsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung	0,00 %
Transaktionskosten	0,00 EUR

Im Berichtszeitraum wurde keine Rückstellung für eine erfolgsabhängige Vergütung gebildet.

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 Wertentwicklung 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 Aufwandsersstattungen zu.

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

Im Geschäftshalbjahr 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 Geschäftshalbjahr 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.

Im Berichtszeitraum sind keine sonstigen Aufwendungen verbucht worden.

## 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 Geschäftshalbjahr.

Im Geschäftshalbjahr gab es keine wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB.

# Anhang

## 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.

Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens werden aufgrund des § 12 Abs. 1 BAB ermittelt. Der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (KVG) steht für ihre Dienstleistungen eine Verwaltungsvergütung aus dem AIF Sondervermögen in Höhe von bis zu 1,40 % p.a. (derzeit 1,35 % p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus dem börsentäglich ermittelten Nettoinventarwert errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf (z.B. monatlich) anteilige Vorschüsse zu erheben.

Die Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien ist wie folgt geregelt:

- i. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.
- ii. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögens durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 1,5 % (derzeit 1,4 %) der Baukosten erhoben werden.
- iii. Werden für das Sondervermögen direkt oder durch eine Immobilien-Gesellschaft Beteiligungen an einer Immobilien-Gesellschaft erworben oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % (derzeit 1,4 %) des Verkehrswertes der in der Immobilien-Gesellschaft enthaltenen Immobilien beanspruchen.
- iv. Die Einzelheiten zur Fälligkeit und zur Erhebung der vorstehenden Vergütungen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt.

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,02975 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus dem börsentäglich ermittelten Nettoinventarwert errechnet wird, mindestens jedoch 53.550 EUR p.a..

Vergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG (Verwahrstelle) EUR 0,00

# Anhang

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

Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

## 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“ aufgezählten 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

---

### **Sonstige Informationen**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Der Fonds ist damit gemäß Artikel 6 der Verordnung (EU) 2019/2088 zu qualifizieren.



Hamburg, den 07. Oktober 2024

WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Handwritten signatures of Marcus Kemmner and Ralph Petersdorff. The signature of Marcus Kemmner is on the left, and the signature of Ralph Petersdorff is on the right, partially overlapping the first one.

Marcus Kemmner   Ralph Petersdorff

# 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 31.12.2023  
25 TEUR

Haftendes Eigenkapital

am 31.12.2023  
1.800 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**

Abteilungsleiter Sales & Relationship  
Management Real Assets bei der HAN-  
SAINVEST Hanseatische Investment-  
Gesellschaft mbH

### **Dr. Marc Biermann**

Abteilungsleiter Corporate Manage-  
ment bei der HANSAINVEST Hanseati-  
sche 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

Gezeichnetes Kapital  
am 31.12.2023  
28.914 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
am 31.12.2023  
621.629 TEUR

## Externe Bewerter und Ankaufsbewerter

### a) Externe Bewerter

#### **DIWG Valuation GmbH**

Chartered Surveyor (MRICS), Gregor  
Borutta

#### **JKT Property Valuation GmbH**

Chartered Surveyor (FRICS),  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)  
Raik Kasch

#### **Bewerter**

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

#### **Bewerter**

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

#### **W&P Immobilienberatung GmbH**

Diplom-Sachverständiger (DIA),  
Chartered Surveyor (MRICS),  
Immobilien Gutachter CIS HypZert (M)  
Andreas Pörschke