

Mitteilung an unsere Vertriebspartner und Anleger

WERTGRUND WohnSelect D

- Nimmt weitere Portfolio-Arrondierungsmaßnahme vor und veräußert das „Ingolstadt Portfolio“
- Die Verkaufserlöse liegen erneut deutlich über den zuletzt festgestellten gutachterlichen Werten
- Anteilpreisanstieg i.H.v. 8,36 EUR per 15. September 2017

Starnberg/München, den 15. September 2017

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

das Management des WERTGRUND WohnSelect D hat sich nach den erfolgreichen Verkäufen in Leipzig und im Rheinland entschieden, sich von weiteren fünf Liegenschaften in Ingolstadt („Ingolstadt Portfolio“) zu trennen. Diese Maßnahme dient der weiteren verstärkten Ausrichtung des Bestandsportfolios auf dessen Kernregionen.

Durch den Verkauf der fünf Liegenschaften in Ingolstadt, welche im Jahr 2011 erworben wurden, reduziert sich der Immobilienbestand um 508 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit.

Die Beurkundung des Verkaufs der unten aufgeführten Liegenschaften erfolgte am 14. September 2017 um 15:06 Uhr, der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich zum 30. November 2017 stattfinden.



Ingolstadt, Ettinger Straße
(319 Wohn-, 1 Gewerbeeinheit)



Ingolstadt, Herschelstraße
(96 Wohneinheiten)



WERTGRUND



Ingolstadt, Leharstraße 1a, 1b
(30 Wohneinheiten)



Ingolstadt, Leharstraße 8a, 8b
(22 Wohneinheiten)



Ingolstadt, Ungernederstraße
(41 Wohneinheiten)

Das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D wird nach erfolgtem Nutzen- und Lastenübergang damit insgesamt noch 2.012 Wohnungen und 110 Gewerbeeinheiten umfassen, die sich auf dann 15 Liegenschaften verteilen.

Im Rahmen der drei in 2017 erfolgreich abgeschlossenen Verkaufsmaßnahmen konnten insgesamt 1.141 Wohneinheiten und 52 Gewerbeeinheiten veräußert werden. Den erzielten Verkaufspreisen i.H.v. 184,78 Mio. EUR standen dabei zuletzt festgestellte gutachterliche Verkehrswerte i.H.v. 114,04 Mio. EUR gegenüber, sodass insgesamt ein Mehrerlös von brutto rund 62 % für die Anleger des WERTGRUND WohnSelect D erwirtschaftet werden konnte.

Strategischer Hintergrund

Seit Ankauf des Ingolstadt Portfolios im Jahr 2011 wurden an allen Objekten umfangreiche Sanierungs- und zum Teil Dachgeschoßausbauten durchgeführt. Insgesamt wurden in der sechsjährigen Haltezeit der Immobilien rd. 10 Mio. EUR investiert und unser Asset-Managementansatz mit eigenen WERTGRUND Vor-Ort-Büros konsequent umgesetzt. Hierdurch konnte der Bestand deutlich aufgewertet und das vorhandene Mieterhöhungspotenzial genutzt werden. Gleichzeitig hat sich die Marktlage in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt, was sich in den derzeit erzielbaren Verkaufspreisen widerspiegelt.

Der Standort Ingolstadt hat sich dabei deutschlandweit mit am stärksten entwickelt und liegt in den meisten verfügbaren Marktanalysen entweder auf Platz 1 bzw. unter den Top 5 Wohnmärkten in Deutschland.



WERTGRUND

Dies bedeutet jedoch auch, dass wir derzeit keine geeigneten Investitionsmöglichkeiten sehen, die Bestände in der Region Ingolstadt zu unseren festgelegten Ankaufsbedingungen weiter auszubauen.

Wir haben uns deshalb entschieden, diesen Bestand zu veräußern und mit dieser Transaktion weitere Gewinne zu realisieren.

Nächste Schritte

Bei zuletzt festgestellten gutachterlichen Verkehrswerten der fünf Objekte des „Ingolstadt Portfolios“ in Höhe von 41,90 Mio. EUR wurde ein Verkaufserlös in Höhe von 81,30 Mio. EUR erzielt. Die Differenz beträgt rund 94 Prozent. Nach Abzug der Verkaufsgebühren, der erfolgsabhängigen Verwaltungsgebühr, der Vorfälligkeitsentschädigungen für aufgenommene Darlehen sowie der Abschreibung der Erwerbsnebenkosten verbleiben rund 23,07 Mio. EUR als Gewinn. Dies bedeutet zum Stichtag 15. September 2017 einen Anstieg des Anteilpreises von 8,36 EUR.

Analog zum Verkauf des „Rheinland Portfolios“ ergibt sich bei diesem Verkauf ebenfalls eine hohe Abweichung der Verkaufserlöse zu den jeweils zuletzt festgestellten gutachterlichen Verkehrswerten. Darum werden erneut direkt am Tag nach der Beurkundung die Kaufpreise in das Fondsvermögen eingebucht, was zum entsprechenden Anstieg des Preises je Anteil führt.

Es ist vorgesehen, die aus diesem Verkauf zufließenden Mittel im Zuge der am Ende des vierten Quartals 2017 geplanten Zwischenausschüttung an die Anteilseigner auszukehren.

Ausblick

Wir hatten bereits mit dem Verkauf des „Rheinland Portfolios“ angekündigt, das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D mit Blick auf die aktuelle und von uns zukünftig erwartete Marktphase möglichst konservativ auszurichten. Darüber hinaus versuchen wir die Anleger des Fonds an den bisher erzielten Erfolgen partizipieren zu lassen. Sicherlich können auch wir nicht vorhersagen, ob der Markt seinen Höhepunkt erreicht hat. Dennoch meinen wir erste Anzeichen für Marktübertreibungen in Teilregionen zu erkennen. Das ist für uns Grund genug, sich im derzeitigen Marktumfeld äußerst vorsichtig zu bewegen und den Fokus verstärkt auf die Weiterentwicklung der im Fonds befindlichen Immobilien zu setzen.

Zum WERTGRUND WohnSelect D

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



WERTGRUND

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

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

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