



WERTGRUND WohnSelect D

WKN A1CUAY / ISIN DE000A1CUAY0

WERTGRUND

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Der Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage zu erläutern. Wir raten Ihnen daher zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können. Ausführli-

che Informationen zu diesem Fonds sind zudem dem jeweils aktuellen Verkaufsprospekt, dem letzten Halbjahres- und dem letzten Jahresbericht zu entnehmen.

Der Fonds wird von der Gesellschaft Pramerica Property Investment GmbH verwaltet. Die Pramerica Property Investment GmbH gehört zur PGIM-Gruppe.

ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Als Anlageziele des Fonds werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieteinnahmen und Zinsen sowie ein langfristiger Ertrag eines breit gestreuten Immobilienvermögens angestrebt. Die Gesellschaft wird hierzu für den Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren. Dabei ist beabsichtigt, unter Ausnutzung unterschiedlicher Marktzyklen das Ertragspotenzial zu erhöhen sowie eine möglichst breite Risikostreuung zu erreichen. Der Fonds besteht derzeit ausschließlich aus in Deutschland belegenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Anlage in weiteren Staaten behält sich die Gesellschaft nach Änderung der Vertragsbedingungen vor.

Bei der Auswahl der Immobilien für den Fonds stehen deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. 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. Die Gesellschaft optimiert den Immobilienbestand entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -verkauf. Einzelheiten sind dem Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ im Verkaufsprospekt (gültig ab 31. Januar 2017, Seite 20 f. zu entnehmen).

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. Einzelheiten und Risiken der Kreditaufnahme sind dem Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ auf Seite 25 des Verkaufsprospektes (gültig ab 31. Januar 2017) zu entnehmen.

Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in bestimmte liquide Mittel angelegt werden. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente als liquide Anlagen erwirbt, müssen diese mindestens über eine Schuldnerqualität „Investmentgrade“¹ verfügen. Die Einzelheiten zu den zugelassenen Liquiditätsanlagen sowie zu den Risiken von Liquiditätsanlagen sind in den Abschnitten „Liquiditätsanlagen“ auf Seite 31 des Verkaufsprospektes (gültig ab 31. Januar 2017) aufgeführt. Schließlich dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Immobilien benötigt werden.

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Fonds in Derivate² nur in Form von Zinsswaps zur Absicherung investieren, um mögliche Verluste von Zinsschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Sonstige Derivate dürfen für Rechnung des Fonds nicht erworben werden.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unter „Kosten“ aufgeführten Prozentsätzen und können die Rendite des Fonds mindern.

Erträge des Fonds werden grundsätzlich einmal jährlich ausgeschüttet. In Einzelfällen können Erträge auch vorgetragen werden. Die Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem Abschnitt „Verwendung der Erträge“ des Verkaufsprospektes (gültig ab 31. Januar 2017), Seite 37.

Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der Gesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen.

Für Anteile, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden, gilt: Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR sind je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Fristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben für einen Anleger 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 verbindlichen Rücknahmeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle des Anlegers eingehalten wird. Für Anteile, die vor dem 1. Januar 2013 erworben wurden, gilt die Mindesthaltefrist von 24 Monaten bereits als eingehalten. Für Anteilrückgaben aus diesen Beständen, die 30.000 EUR übersteigen, ist lediglich die Kündigungsfrist von 12 Monaten einzuhalten.

Für Anteile, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden, entfällt die sog. Freibetragsgrenze von 30.000 EUR je Anleger und Kalenderhalbjahr, bis zu der ein Anleger Anteile ohne Beachtung von Fristen zurückgeben kann. Die Rücknahme solcher Anteile ist – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrag – erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

Die Gesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle vorliegenden Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäß laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt (gültig ab 31. Januar 2017) auf Seite 32 f.

Bei der Ausgabe von Anteilen am Fonds wendet die Gesellschaft ein sogenanntes CashCALL-Verfahren an. Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Ausgabe von Anteilen“ im Verkaufsprospekt (gültig ab 31. Januar 2017) auf Seite 28 f.

Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

¹ Eine Bewertung der Kreditwürdigkeit eines Ausstellers oder Schuldners mit gut oder sehr gut durch eine Rating-Agentur.

² Finanzinstrumente, deren Wert – nicht notwendig 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte abhängt, z. B. eines Wertpapiers, Indizes oder Zinssatzes (sog. Derivat).

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Immobilienrisiken: Aufgrund des Anlageschwerpunkts des Fonds bestehen insbesondere Immobilienrisiken. Beispielhaft seien folgende Immobilienrisiken genannt: Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Immobilien können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass für diese nur noch geringere Mieteinnahmen erzielbar sind. Die Immobilien können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert

kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Instandhaltungen und Modernisierungen können teurer werden als geplant. Der Wert der Immobilien kann durch allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen sinken. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus den Immobilien beeinflussen.

Projektentwicklungen: Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung verzögern oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: Wenn der Fonds Immobilien über Immobilien-Gesellschaften erwirbt, können sich Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Fremdfinanzierte Immobilien: Bei einer Fremdfinanzierung der Immobilien des Fonds durch Kreditaufnahme, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus. Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertverluste.

Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Kündigungsfrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Neuanleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Der erzielte Rücknahmepreis liegt ggf. unter dem Rücknahmepreis, den Bestandsanleger bei sofortiger Rückgabe erzielen. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben.

Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiken: Immobilien und Immobilien-Gesellschaften können – anders als z. B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Gesellschaft die Anteilrücknahme mit der Folge aussetzen, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist: Anders als Bestandsanleger können Neuanleger nicht von einem Freibetrag profitieren. Daher können sie auf Änderungen der Rahmenbedingungen nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Kündigungsfrist und damit im Vergleich zu Bestandsanlegern nur mit Verzögerung reagieren. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Verkaufsprospekt (gültig ab 31. Januar 2017) unter der Rubrik „Risikohinweise“ auf Seite 8 ff.

KOSTEN

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge – bis zu 5,0 % (derzeit 5,0 %) vom Anteilwert
– kein Rücknahmeabschlag

Der angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage abgezogen wird. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie beim Vertreter der Fondsanteile erfragen.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

Laufende Kosten – 1,48 %

Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 29. Februar 2016 endete. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkauf und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien – bis zu 1,50 % (derzeit 1,40 %) des An- oder Verkaufspreises

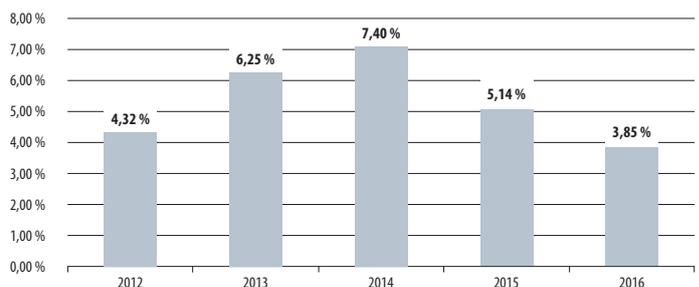
Nähere Angaben zu den Kosten finden sich im Verkaufsprospekt unter Abschnitt „Verwaltungs- und sonstige Kosten“ und „Vergütung der Verwahrstelle und dem Sondervermögen belastbare Aufwendungen“ den auf den Seiten 34 ff. des Verkaufsprospektes (gültig ab 31. Januar 2017).

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten werden die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

FRÜHERE WERTENTWICKLUNG

Entwicklung der BVI-Rendite des WERTGRUND WohnSelect D

Die bisherige Wertentwicklung ist keine Garantie für die künftige Entwicklung. Dargestellt wird die einjährige BVI-Rendite jeweils zum Stichtag 31. Dezember. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags berücksichtigt. Der Fonds wurde zum 20. April 2010 aufgelegt. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.



PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Die Verwahrstelle des Fonds ist die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank S. A., Germany Branch mit Sitz in München.

Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilepreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf der Internetseite www.wohnselect.de/Offizielle_Dokumente. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.wohnselect.de veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

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

Die Pramerica Property Investment GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospekts vereinbar ist.

Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 31. Januar 2017.