



WERTGRUND

Monatsbericht zum 31. August 2025 Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anleger/-innen,

wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Monatsbericht übermitteln zu können. Nachfolgend finden Sie in Kurzform alle Neuigkeiten sowie die wesentlichen Kennzahlen des Fonds per 31. August 2025.

Portfolio / Verkauf

- Im Berichtsmonat ist das Immobilienvermögen von 451,60 Mio. EUR auf 441,72 Mio. EUR gesunken.
- Dies hängt im Wesentlichen mit dem Verkauf der Wohnanlage Hamburg, Mendelssohnstraße 1-9 zusammen, welche mit Datum 1. August 2025 auf den Käufer übergegangen ist.
- Damit umfasst das Portfolio des WERTGRUND WohnSelect D aktuell 17 Objekte mit 1.993 Wohn- und 105 Gewerbeinheiten.

Für weiterführende Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.
Ihr Fondsmanagement

Eckdaten per 31. August 2025

Anteilpreis / Rücknahmepreis:	109,01 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):	315.667 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):	420.638 TEUR
umlaufende Anteile:	2.895.811 Stück
Brutto-Liquidität:	22.160 TEUR 7,02 %
Netto-Liquidität:	25.920 TEUR 8,21 %
Fremdfinanzierungsquote ¹⁾ :	23,76 %
Immobilienvermögen:	441.715 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:	17 / 9
Vermietungsquote ²⁾ :	95,11 %

¹⁾ Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte

²⁾ Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 31. August 2025*

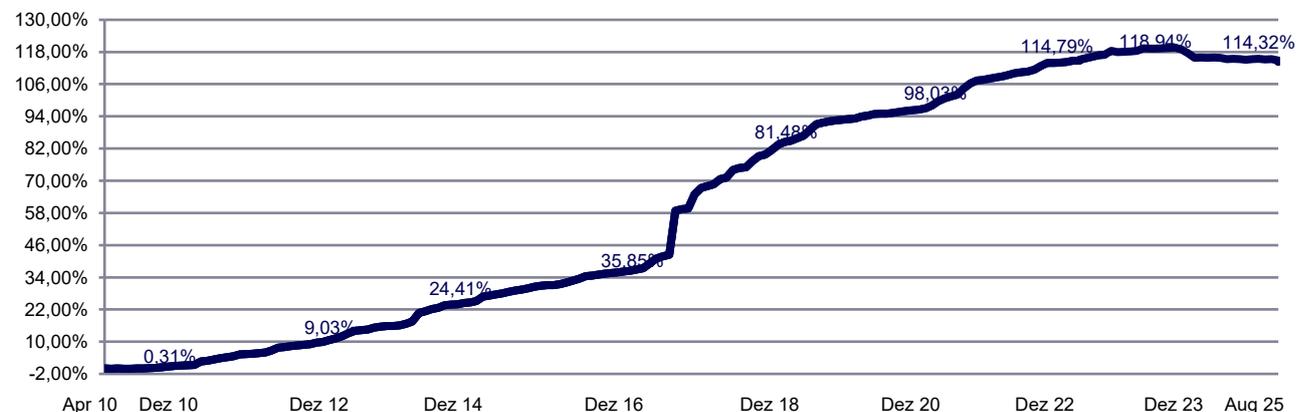
(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttung)

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	114,32 %
1 Jahr	(31.08.2024 – 31.08.2025)	-0,69 %
3 Jahre	(31.08.2022 – 31.08.2025)	0,18 %
5 Jahre	(31.08.2020 – 31.08.2025)	9,53 %
10 Jahre	(31.08.2015 – 31.08.2025)	66,08 %
Monat August 2025	(31.07.2025 – 31.08.2025)	-0,26 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2025 – 31.08.2025)	-0,38 %
im Kalenderjahr	(31.12.2024 – 31.08.2025)	-0,54 %

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 31. August 2025*

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttungen)



*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen

Dies ist eine Marketinginformation und keine vertraglich bindende Mitteilung. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, 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/wertgrund-wohnselect-d/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

Monatsbericht zum 31. August 2025 Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

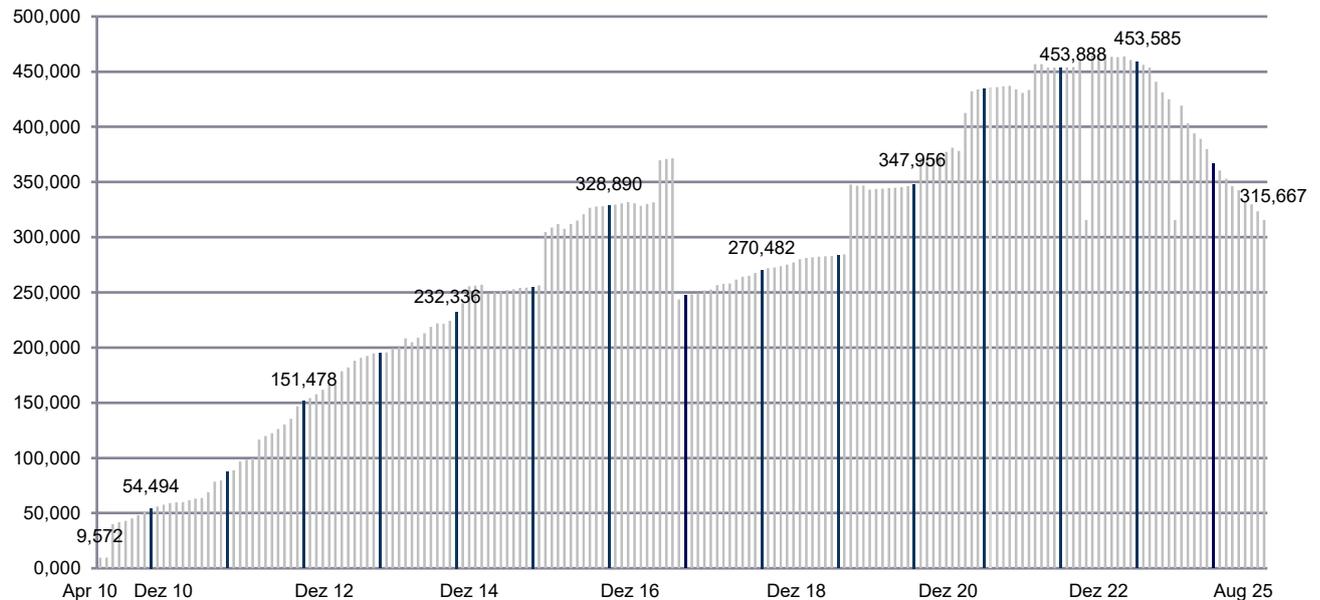
Vermögensaufstellung per 31. August 2025

			Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	441.715.000,00	EUR	139,61 %
Liquiditätsanlagen	22.160.099,39	EUR	7,02 %
sonstige Vermögensgegenstände	23.188.232,87	EUR	7,35 %
Summe des Vermögens	487.063.332,26	EUR	154,30 %
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	171.396.462,58	EUR	54,30 %
Fondsvermögen (NAV)	315.666.869,68	EUR	100,00 %

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. August 2025

			Kapitalbeteiligungs- quote in %	Anteil in % am Gesamtvermögen	Immobilien- quote in %
Rücknahmepreis	109,01	EUR	0,00 %	0,00 %	98,02 %
Ausgabepreis (inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag)	114,46	EUR			

Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. EUR)³⁾



3) Der Rückgang des Nettofondsvolumens hängt mit der Zwischenausschüttung im Dezember 2017 zusammen, bei der neben den laufenden Erträgen und Verkaufserlösen auch Substanz ausgeschüttet worden ist.

Dies ist eine Marketinginformation und keine vertraglich bindende Mitteilung. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, 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/wertgrund-wohnselect-d/offizielle-dokumente/> unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden.





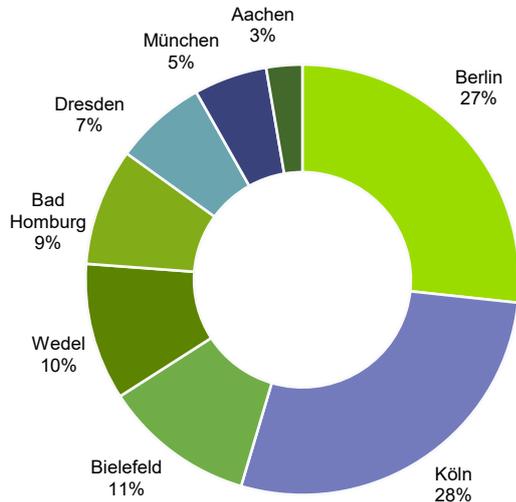
WERTGRUND

Monatsbericht zum 31. August 2025
Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

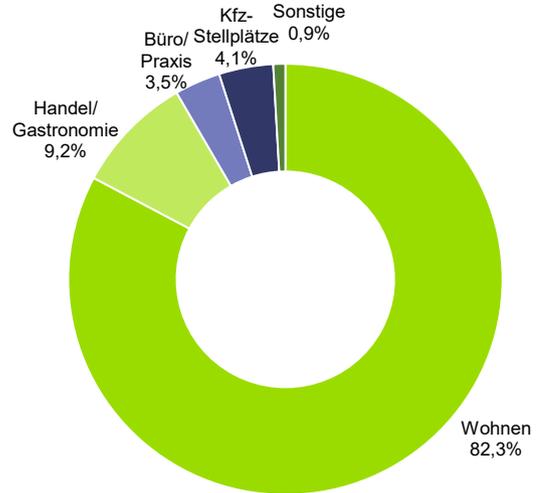
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



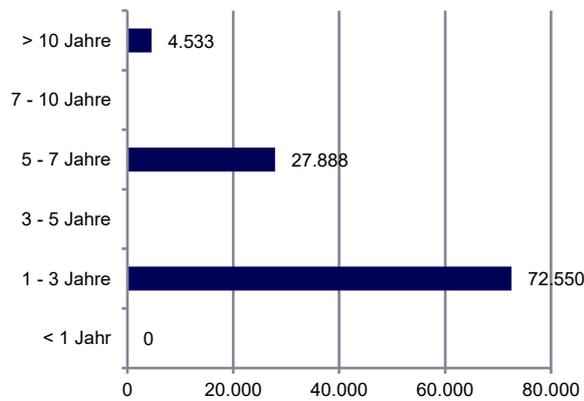
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



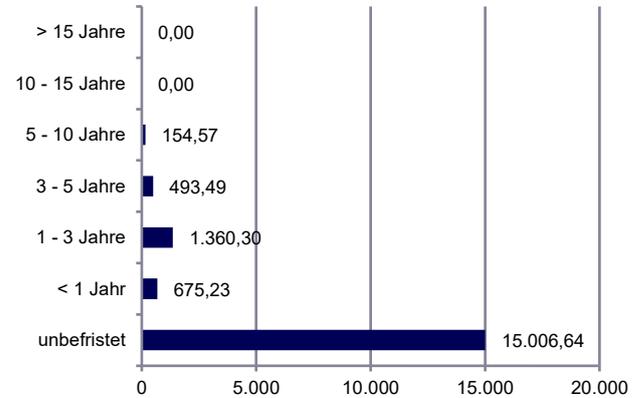
Ende Laufzeit Kredite (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 104.970.934 EUR)

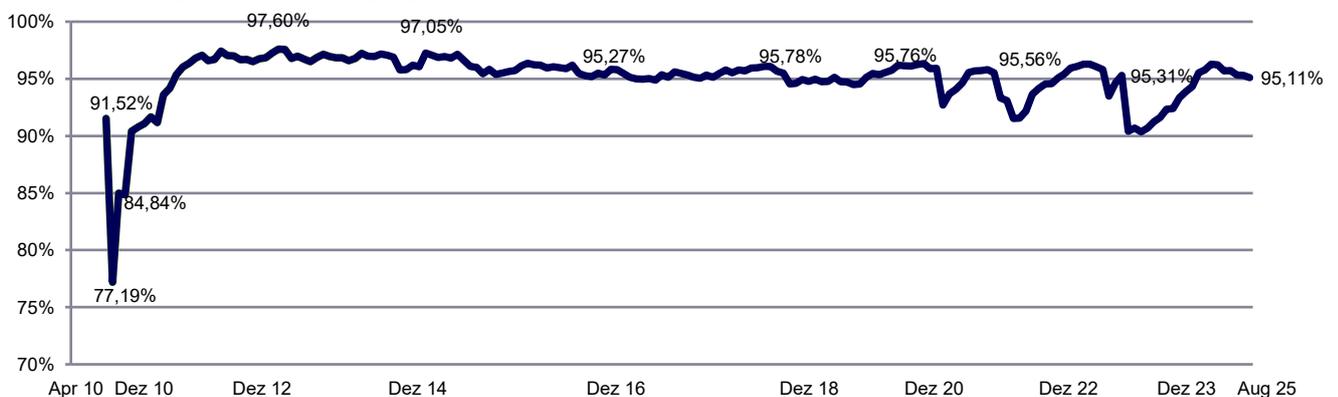


Restlaufzeiten der Mietverträge (in TEUR p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieteträgen)



Entwicklung Vermietungsquote (bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete)



Dies ist eine Marketinginformation und keine vertraglich bindende Mitteilung. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, 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) 2019/2088) finden Sie auf der Website unter <https://www.wohnselect.de/wertgrund-wohnselect-d/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

Monatsbericht zum 31. August 2025 Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Baujahr	Vermietungs- quote 4)
Aachen	Hansemanplatz 1	62	6	1961	73,11 %
Bad Homburg v.d.H.	Am Weidenring 33	72	0	2023	97,81 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	99,96 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	30	1971	99,08 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	99,79 %
Berlin	Frankfurter Allee 63-65	22	14	1903	99,50 %
Bielefeld	Merianstraße 4	65	0	2022	93,40 %
Bielefeld	Merianstraße 8	67	0	2022	87,45 %
Bielefeld	Merianstraße 9-17	82	0	2023	96,03 %
Bielefeld	Merianstraße 19a, 19b	38	0	2023	99,74 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	99,65 %
Göttingen 5)	Gothaer Platz	0	0	2023	./.
Köln	Düstemichstraße u.a.	122	0	1959	99,96 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	93,06 %
Köln	Venloer Straße 601-603	407	32	1972	94,15 %
München	Jagdstraße 2/ Winthirstraße 12	52	8	1958	98,05 %
Wedel	Am Rain u.a.	190	0	1954	84,51 %
Gesamt-Portfolio		1.993	105		95, 11 %

4) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

5) Unbebautes Grundstück

Rating vom 11.06.2025



Rating vom 11.06.2025



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.

Dies ist eine Marketinginformation und keine vertraglich bindende Mitteilung. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, 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) 2019/2088) finden Sie auf der Website unter <https://www.wohnselect.de/wertgrund-wohnselect-d/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

Monatsbericht zum 31. August 2025
Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Immobilienverkäufe

Standort		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	Verkaufs- datum	Verkehrswert	Verkaufs- preis
Berlin	Uhlandstraße	82	10	01.02.2025	21.400.000 EUR	20.600.000 EUR
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	30.11.2017	9.610.000 EUR	15.234.000 EUR
Bonn-Bad Godesberg	Burgstraße u.a.	101	28	30.11.2017	16.440.000 EUR	23.199.000 EUR
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstraße	138	0	01.01.2025	13.395.000 EUR	14.250.000 EUR
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	01.08.2024	23.460.000 EUR	23.000.000 EUR
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	30.11.2017	9.450.000 EUR	13.640.000 EUR
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	30.11.2017	6.720.000 EUR	9.558.000 EUR
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	30.11.2017	4.810.000 EUR	7.169.000 EUR
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	30.11.2017	3.815.000 EUR	4.381.000 EUR
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	30.11.2017	4.295.000 EUR	5.775.000 EUR
Hamburg	Mendelssohnstraße 1-9	40	0	01.08.2025	9.200.000 EUR	9.100.000 EUR
Ingolstadt	Ungerner/Ettinger/Leharstraße u.a.	319	1	30.11.2017	24.500.000 EUR	47.700.000 EUR
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	30.11.2017	10.090.000 EUR	19.500.000 EUR
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	30.11.2017	2.350.000 EUR	4.800.000 EUR
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	30.11.2017	1.220.000 EUR	2.800.000 EUR
Ingolstadt	Ungernerstraße 2-8	41	0	30.11.2017	3.740.000 EUR	6.500.000 EUR
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstraße	80	0	01.06.2017	4.790.000 EUR	6.590.000 EUR
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	01.06.2017	1.295.000 EUR	2.370.000 EUR
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	01.06.2017	1.660.000 EUR	2.820.000 EUR
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Straße	239	3	01.03.2015	17.655.000 EUR	22.100.000 EUR
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	30.11.2017	9.250.000 EUR	12.744.000 EUR
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	01.01.2016	7.565.000 EUR	8.050.000 EUR

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.

Dies ist eine Marketinginformation und keine vertraglich bindende Mitteilung. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, 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/wertgrund-wohnselect-d/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

Monatsbericht zum 31. August 2025 Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Fondsdaten

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
Fondaufgabe	April 2010 (Upgrade auf ein Finanzprodukt i.S.d. Art. 8 der Offenlegungsverordnung seit Juni 22)
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
Mindestanlage	1 Anteil
Ausgabeaufschlag	Bis zu 5,0% (derzeit 5,0%) vom Anteilwert
Jährliche Verwaltungsgebühr ⁶⁾	Bis zu 1,40% p.a. (derzeit 1,35% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Gesamtkostenquote (TER) ⁷⁾	1,51%
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr ⁶⁾	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 vier 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, ausbezahlt.
Ankaufs-/Verkaufs-/Bau-/Umbau-/ Projektentwicklungsgebühr ⁶⁾	Bis zu 1,5% (derzeit 1,4%) des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Bau- und Umbauaufwendungen
Verwahrstellenvergütung ⁶⁾	Bis zu 0,02975% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobiliensondervermögens, mindestens jedoch 53.550 EUR p.a.
Ansprechpartner und Vertrieb	WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmer, Maximiliansplatz 12b, 80333 München Telefon 089/2388831-0, www.wertgrund.de , www.wohnselect.de
Verantwortliche Gesellschaft	WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

Detaillierte Informationen
finden Sie auf unserer
Website



6) Fondsgebühren: Aus dem Sondervermögen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Verwahrstelle zu entrichtende Vergütungen.

7) 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.

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 das Basisinformationsblatt. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und das Basisinformationsblatt 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 <https://www.wohnselect.de/wertgrund-wohnselect-d/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 <https://www.wohnselect.de/wertgrund-wohnselect-d/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) 2019/2088) finden Sie auf der Website <https://www.wohnselect.de/wertgrund-wohnselect-d/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.

