WERTGRUND

Monatsbericht zum 30. November 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 30. November 2025.

Scope Award 2026

- WERTGRUND hat erneut den Sope Award gewonnen und ist als bester Asset Manager in der Kategorie „Institutional Real Estate Residential" ausgezeichnet worden.
- Für den SCOPE Award 2026 hat WERTGRUND mit einer sehr tiefen Wertschöpfungskette und der besonderen Qualität des aktiven Portfoliomanagements überzeugt. Entgegen dem Branchentrend konnte das verwaltete Vermögen trotz schwieriger Marktbedingungen durch neue Mandate deutlich gesteigert werden.

Portfolio Nachbewertung

- Im Berichtsmonat ergab sich aus der regulären Nachbewertung des Portfolios eine Anpassung der Verkehrswerte um minus 2,78%.
- Die Anpassung der Verkehrswerte wurde ergänzt um die reguläre Einbuchung von Sanierungskosten, die im Wesentlichen für weitere Sanierungs- sowie verkaufsvorbereitende Maßnahmen auf Portfolioebene anfallen.

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

Eckdaten per 30. November 2025

Anteilpreis / Rücknahmepreis:		104,47 €
Netto-Fondsvolumen (NAV):		293.543 T€
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):		393.356 T€
umlaufende Anteile:		2.809.919 Stück
Brutto-Liquidität:	21.353 T€	7,27 %
Fremdfinanzierungsquote [1] **:**		24,76 %
Immobilienvermögen:		400.275 T€
Anzahl Objekte / Standorte:		16 / 7
Vermietungsquote [2] **:**		96,07 %

Wertentwicklung (BVI-Rendite) per 30. November 2025*

(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttung)

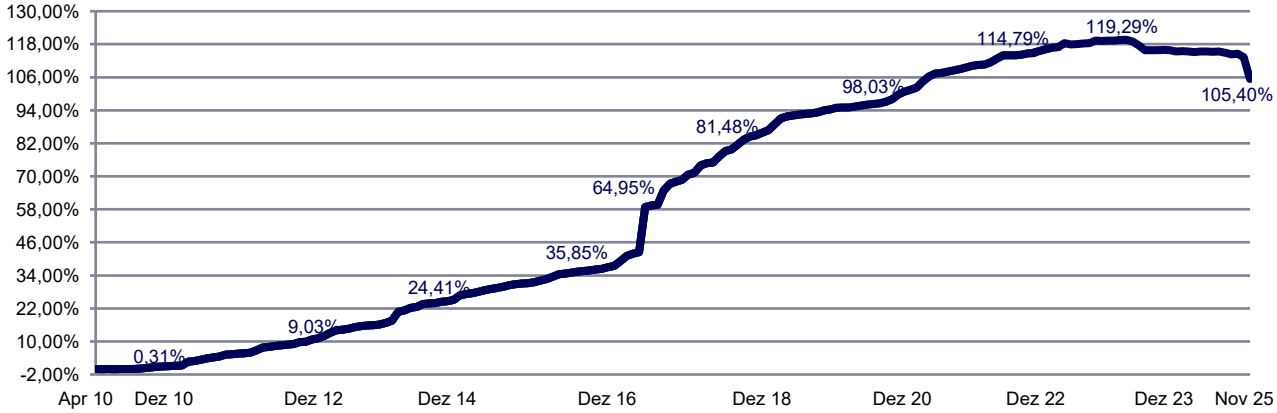
seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	105,40 %
1 Jahr	(30.11.2024 – 30.11.2025)	-4,61 %
3 Jahre	(30.11.2022 – 30.11.2025)	-4,34 %
5 Jahre	(30.11.2020 – 30.11.2025)	4,48 %
10 Jahre	(30.11.2015 – 30.11.2025)	57,44 %
Monat November 2025	(31.10.2025 – 30.11.2025)	-3,72 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2025 – 30.11.2025)	-4,53 %
im Kalenderjahr	(31.12.2024 – 30.11.2025)	-4,68 %

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen

1) Bezogen auf Volumen aller Kaufpreise bzw. Verkehrswerte
2) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

Wertentwicklung (BVI-Rendite) seit Fondsauflegung bis 30. November 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 30. November 2025

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

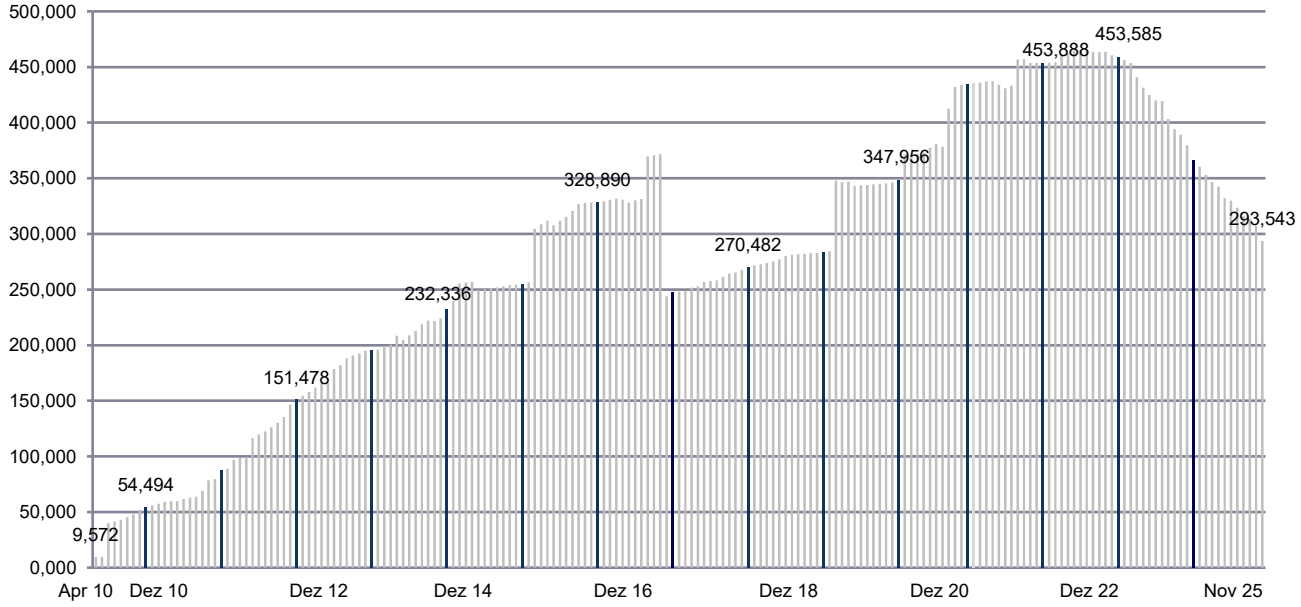
Vermögensaufstellung per 30. November 2025

			Anteil am Fondsvermögen	
Immobilien	400.275.000,00	€	136,36	%
Liquiditätsanlagen	21.353.170,15	€	7,27	%
sonstige Vermögensgegenstände	22.344.907,04	€	7,61	%
Summe des Vermögens	**443.973.077,19**	**€**	**151,24**	**%**
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	150.429.606,64	€	51,24	%
Fondsvermögen (NAV)	**293.543.470,55**	**€**	**100,00**	**%**

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 30. November 2025

			Kapitalbeteiligungs-quote in %	Anteil in % am Gesamtvermögen	Immobilien-quote in %
Rücknahmepreis	104,47	€	0,00 %	0,00 %	98,19 %
Ausgabepreis (inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag)	109,69	€			

Netto-Fondsvolumen (NAV in Mio. €) [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

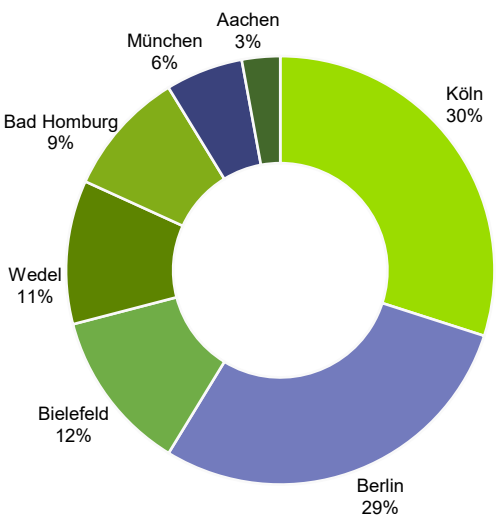
Monatsbericht zum 30. November 2025

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

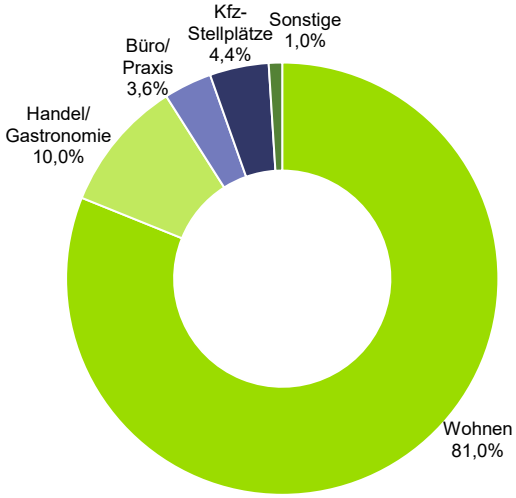
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



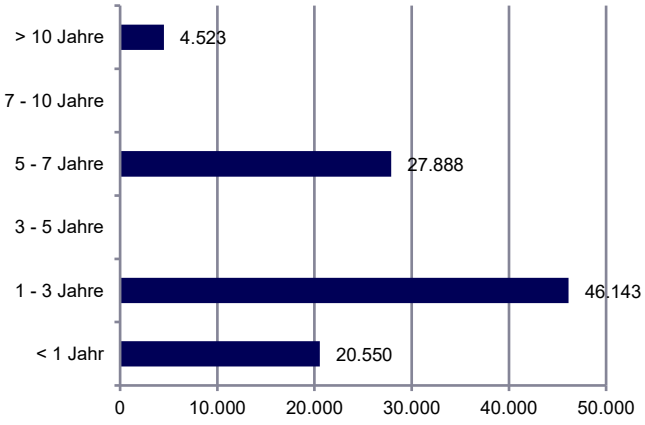
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



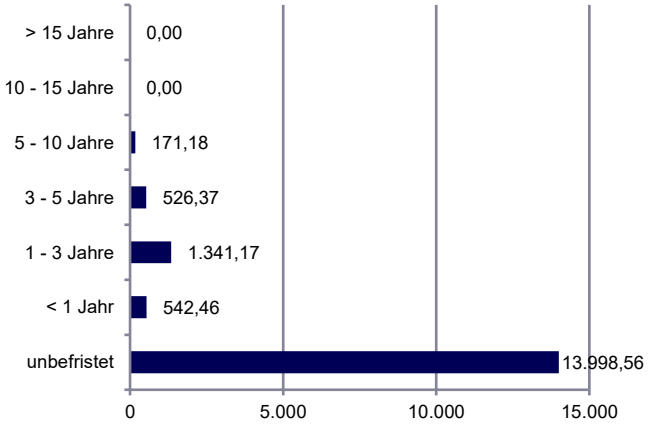
Ende Laufzeit Kredite (in Mio. €)

(Kreditvolumen gesamt 99.103.719 €)

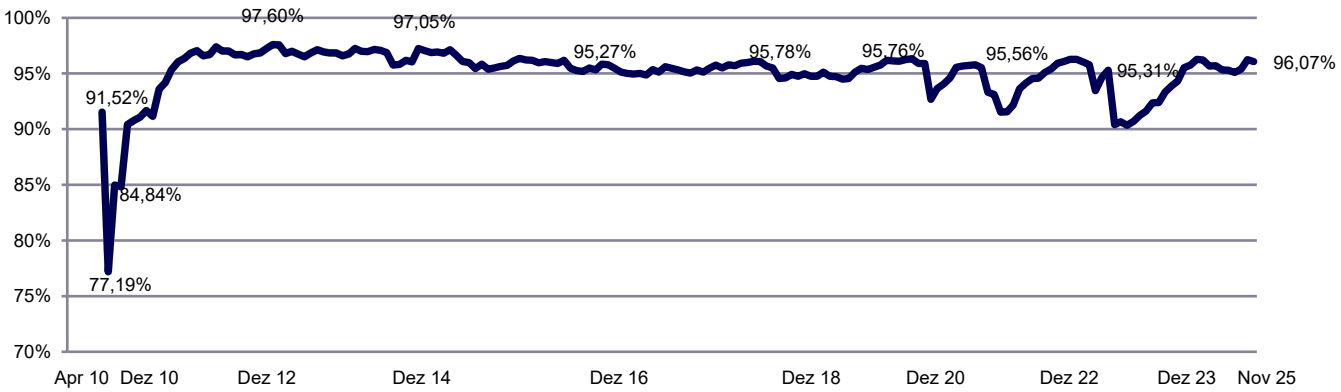


Restlaufzeiten der Mietverträge (in T€ p.a.)

(Aufteilung nach Jahres-Nettomieterträgen)



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) 2019/2988) 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 30. November 2025

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Baujahr	Vermietungs-quote [4]
Aachen	Hansemannplatz 1	62	6	1961	75,79 %
Bad Homburg v.d.H.	Am Weidenring 33	72	0	2023	99,49 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	99,96 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	30	1971	99,28 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	99,79 %
Berlin	Frankfurter Allee 63-65	22	14	1903	99,51 %
Bielefeld	Merianstraße 4	65	0	2022	97,97 %
Bielefeld	Merianstraße 8	67	0	2022	96,43 %
Bielefeld	Merianstraße 9-17	82	0	2023	94,28 %
Bielefeld	Merianstraße 19a, 19b	38	0	2023	99,74 %
Göttingen [5]	Gothaer Platz	0	0	2023	./. %
Köln	Düstemichstraße u.a.	122	0	1959	99,44 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	98,36 %
Köln	Venloer Straße 601-603	407	32	1972	96,78 %
München	Jagdstraße 2/ Winthirstraße 12	52	8	1958	96,39 %
Wedel	Am Rain u.a.	190	0	1954	86,66 %
Gesamt-Portfolio		**1.705**	**98**		**96,07 %**

4) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

5) Unbebautes Grundstück

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 30. November 2025

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Immobilienverkäufe

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Verkaufs-datum (BNL)	Verkehrswert (VKW)	Verkaufspreis (VKP)	Verhältnis VKW zu VKP
Berlin	Uhlandstraße	82	10	01.02.2025	21.400.000 €	20.600.000 €	-3,74 %
Bonn-Alfter	Zur Belsmühle/Tulpenstraße	110	0	30.11.2017	9.610.000 €	15.234.000 €	58,52 %
Bonn	Burgstraße u.a.	101	28	30.11.2017	16.440.000 €	23.199.000 €	41,11 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstr.	288	7	01.10.2025	29.925.000 €	30.000.000 €	0,25 %
Dresden	Dobritzer Straße/Winterbergstr.	138	0	01.01.2025	13.395.000 €	14.250.000 €	6,38 %
Dresden	Wilisch-/Nagelstraße	240	0	01.08.2024	23.460.000 €	23.000.000 €	-1,96 %
Düsseldorf	Bergesweg 3-21	63	0	30.11.2017	9.450.000 €	13.640.000 €	44,34 %
Düsseldorf	Füllenbachstraße 4-6	30	5	30.11.2017	6.720.000 €	9.558.000 €	42,23 %
Frechen	An der Mergelskaul u.a.	90	0	30.11.2017	4.810.000 €	7.169.000 €	49,04 %
Frechen	Hauptstraße u.a.	0	12	30.11.2017	3.815.000 €	4.381.000 €	14,84 %
Frechen	Kapfenberger Straße	43	0	30.11.2017	4.295.000 €	5.775.000 €	34,46 %
Hamburg	Mendelssohnstraße 1-9	40	0	01.08.2025	9.200.000 €	9.100.000 €	-1,09 %
Ingolstadt	Ungerneder/Ettinger/Leharstr. u.a.	319	1	30.11.2017	24.500.000 €	47.700.000 €	94,69 %
Ingolstadt	Herschelstraße 4-18, 17-23	96	0	30.11.2017	10.090.000 €	19.500.000 €	93,26 %
Ingolstadt	Leharstraße 1a, 1b	30	0	30.11.2017	2.350.000 €	4.800.000 €	104,26 %
Ingolstadt	Leharstraße 8a, 8b	22	0	30.11.2017	1.220.000 €	2.800.000 €	129,51 %
Ingolstadt	Ungernederstraße 2-8	41	0	30.11.2017	3.740.000 €	6.500.000 €	73,80 %
Leipzig	Am Mückenschlösschen/Christianstr.	80	0	01.06.2017	4.790.000 €	6.590.000 €	37,58 %
Leipzig	Philipp-Rosenthal-Straße 5	8	3	01.06.2017	1.295.000 €	2.370.000 €	83,01 %
Leipzig	Stieglitzstraße 85 a+b	18	3	01.06.2017	1.660.000 €	2.820.000 €	69,88 %
Münster	Königsberger/Kemper/Breslauer Str.	239	3	01.03.2015	17.655.000 €	22.100.000 €	25,18 %
Troisdorf	Hannoversche Straße	90	0	30.11.2017	9.250.000 €	12.744.000 €	37,77 %
Ulm	Eichbergplatz 1-9	74	4	01.01.2016	7.565.000 €	8.050.000 €	6,41 %

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 30. November 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
Fondsauflage	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 € p.a.
Ansprechpartner und Vertrieb	WERTGRUND Immobilien AG, Marcus Kemmner, 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 2024/25 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) 2019/2988) 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.