



Mitteilung zur Ausschüttungssituation an unsere Anleger und Vertriebspartner

- **Jahresüberschuss Geschäftsjahr 2024/2025 bei insgesamt 26,75 Mio. EUR**
 - **ordentliche Erträge in Höhe von 2,93 Mio. EUR**
 - **außerordentliche Erträge in Höhe von 23,80 Mio. EUR**
- **mögliche Gesamtausschüttung je Anteil in Höhe von 8,29 EUR**

München, den 21. August 2025

Sehr geehrte Anleger/-innen,
sehr geehrte Vertriebspartner/-innen,

am Donnerstag, den 14. August 2025 erfolgte mit der Testat-Erteilung der Wirtschaftsprüfer der fristgerechte Abschluss der Prüfung des Geschäftsjahres 2024/2025.

Damit konnte das bisher herausforderndste Geschäftsjahr in der 15-jährigen Historie des WERTGRUND WohnSelect D abgeschlossen werden.

Die Hintergründe sind Ihnen bekannt. Sie reichen von der Zinsentwicklung und den allgemeinen Marktgegebenheiten an den Immobilienmärkten über die Situation der Immobilienfonds-Branche, Negativentwicklungen einzelner Anbieter sowie Unsicherheiten bei Vertriebspartnern und Anlegern. Hinzu kommen vermeintlich spannendere neue Produktkategorien, die volatile geopolitische Lage und abzuwickelnde Rückgabeverlangen.

Bisher ist es uns gut gelungen, mit diesen herausfordernden, unseren gewohnten Arbeitsablauf stark einschränkenden, Themen umzugehen und den WERTGRUND WohnSelect D durch dieses unruhige Fahrwasser zu manövrieren.

Unter Berücksichtigung all dieser Faktoren kann jedoch eine vorübergehende, leicht negative Wertentwicklung nicht überraschen und im langfristigen Kontext der Immobilienkapitalanlage wird sie sich sicherlich wieder ausgleichen.

Auch wenn die aktuelle Performanceentwicklung Ihnen wie auch unseren Erwartungen nicht in vollem Umfang gerecht wird, hat sich gezeigt: Der Bereich „Wohnen Deutschland“ gehört zu den stabilsten und rentabelsten Anlagesegmenten mit weiterhin sehr guten Zukunftsaussichten.

Als nahezu einzige Alternative zur Direktanlage in eine Miet- oder Eigentumswohnung müssen wir uns auch an deren Wertentwicklung in den vergangenen Jahren messen lassen. Und genau diesen Vergleich müssen wir nicht scheuen.

Dazu trägt zukünftig insbesondere die äußerst positive Entwicklung der ausschüttungsfähigen Erträge bei. Neben den ordentlichen Erträgen kamen im abgelaufenen Geschäftsjahr auch außerordentliche Erträge (erwirtschaftet aus den bereits abgewickelten Objektverkäufen) hinzu.

Zusammengenommen würden sie eine Ausschüttung von 8,29 EUR je Anteil ermöglichen.

Dem Fonds werden durch seine Anleger nach wie vor Rückgabewünsche (sprich Kündigungen) vorgelegt. Diese belaufen sich aktuell auf rund 0,5 bis 0,75% des NAV pro Monat. Ein durchaus normales „Grundrauschen“ für einen 15-jährigen Fonds. Sollten aufgrund der oben geschilderten Marktsituation jedoch weiterhin Mittelzuflüsse ausbleiben, muss das Management des Fonds dies berücksichtigen.

Dies führte bereits in den vergangenen Geschäftsjahren dazu, dass wir im Rahmen der nach vorne gerichteten Liquiditätsplanung die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilien nicht mehr allein aus der zufließenden Liquidität, sondern insbesondere unter Wahrung der vorhandenen Mittel sicherstellen mussten - und weiterhin sicherstellen müssen.

Mit Blick auf die Liquiditätssituation des Fonds sind wir zudem gemäß § 252 KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch) Satz 1 aufgefordert, die künftige Instandsetzung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens sicherzustellen.

Dafür erforderliche Erträge dürfen gem. § 252 KAGB Satz 1 nicht ausgeschüttet werden.

Dieses Vorgehen folgt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung gem. KAGB.

Wir haben uns daher entschieden, für das Geschäftsjahr 2024/2025 (analog dem Vorjahr) von der bisherigen Ausschüttungspolitik abzuweichen und für die erforderliche zukünftige Instandsetzung und Modernisierung der Objekte **3,1 Mio. EUR** einzubehalten. Dies entspricht der Gesamtsumme der aus den ordentlichen Nettoerträgen resultierenden Erträge (rund 0,91 EUR je Anteil) gemäß. § 252 KAGB Satz 1.

Dies führt dazu, dass die für die Ausschüttung aus den ordentlichen Nettoerträgen verfügbare Summe auf null reduziert wird. Eine Ausschüttung aus dieser Ertragskategorie erfolgt damit nicht.

Dieser Einbehalt versetzt uns in die Lage, weiterhin Potenziale zu heben, Mieten zu steigern und Werte zu generieren.

Die außerordentlichen Erträge des Geschäftsjahres aus erfolgten Objektverkäufen in Höhe von 23.801.703,02 EUR (rund 7,38 EUR je Anteil) werden aus Liquiditätsgründen ebenfalls nicht ausgeschüttet, sondern vollständig in die Folgejahre vorgetragen.

Damit erfolgt am 21. August 2025 zunächst keine Ausschüttung.

Wir wissen, wie wichtig die Ausschüttung für viele von Ihnen als Investitionskriterium ist. Deshalb behandeln wir dieses Thema mit höchster Sorgfalt und Verantwortung.

Aufgrund der aktuell weiterhin laufenden Verkaufsbemühungen zur Sicherstellung der Liquidität planen wir, nach erfolgreicher Umsetzung der geplanten weiteren Objektverkäufe, eine unmittelbare Sonderausschüttung von bis zu 2,75 EUR je Anteil.

Der genaue Zeitpunkt hängt von der Durchführung der Verkäufe ab. Wir halten Sie dazu wie gewohnt informiert.

Dieses geplante Vorgehen bedeutet allerdings auch, dass nach der geplanten Sonderausschüttung weiterhin rund 4,63 EUR je Anteil für die Folgejahre zur Verfügung stehen. Hierzu kommen die außerordentlichen Erträge aus den laufenden Verkaufsprozessen im Geschäftsjahr 2025/2026, die diese Summe voraussichtlich deutlich erhöhen werden. Darüber werden wir Sie nach jedem abgeschlossenen Verkauf separat informieren.

Die Möglichkeit des Fondsmanagement, die erwirtschafteten außerordentlichen Erträge flexibel entsprechend der Liquiditätssituation auszuschütten, kommt letztlich sowohl Bestands-

als auch Neuanlegern zugute und macht ein Investment in den WERTGRUND WohnSelect D zukünftig weiterhin äußerst attraktiv.

Der Jahresbericht per 28. Februar 2025 steht für Sie zum Download bereit unter:

<https://www.wohnselect.de/wertgrund-wohnselect-d/offizielle-dokumente/>

Ihre Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe:



Marcus Kemmner

Vorstand

WERTGRUND Immobilien AG
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel.: +49 89 23 888 31 21
m.kemmner@wertgrund.de



Manuela Wiechmann

Client Service Managerin

WERTGRUND Immobilien AG
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel: +49 89 23 888 31 23
m.wiechmann@wertgrund.de

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 323 Mio. EUR mit 1.093 Wohn- und 105 Gewerbeinheiten (Stand 31. Juli 2025). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, 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.

Wichtige Hinweise: 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 www.wohnselect.de 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. 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/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.