



Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

Aktuelles zum WERTGRUND WohnSelect D

München, den 1. Oktober 2025

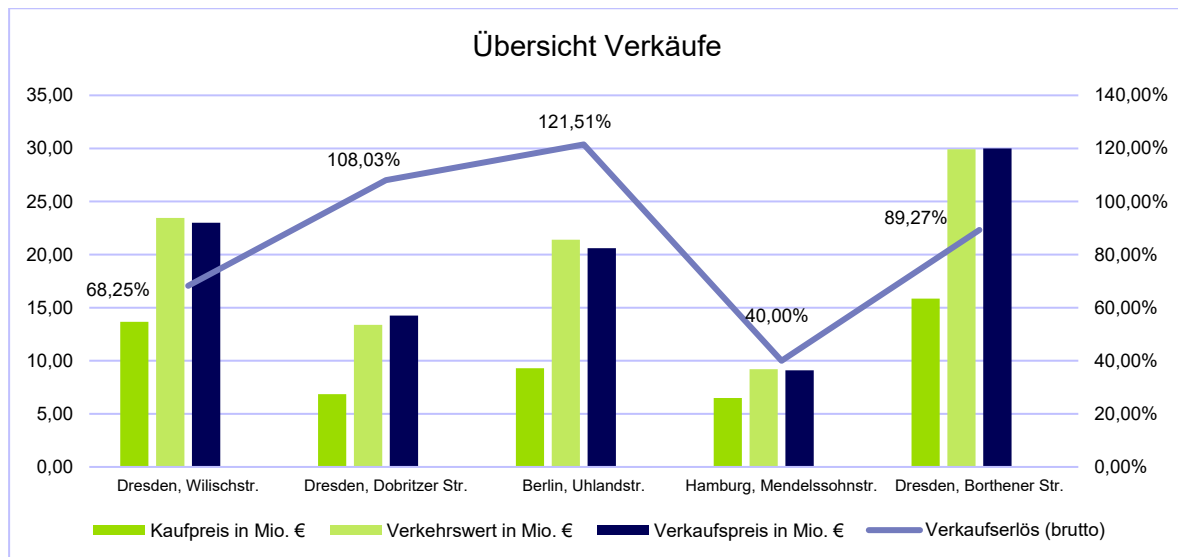
- Fünfter Objektverkauf erfolgreich beurkundet
- Verkauf oberhalb des letzten gutachterlichen Verkehrswertes
- Bisheriges Verkaufsvolumen 96,95 Mio. EUR
- Verkauf dient zur Sicherstellung der Liquidität

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

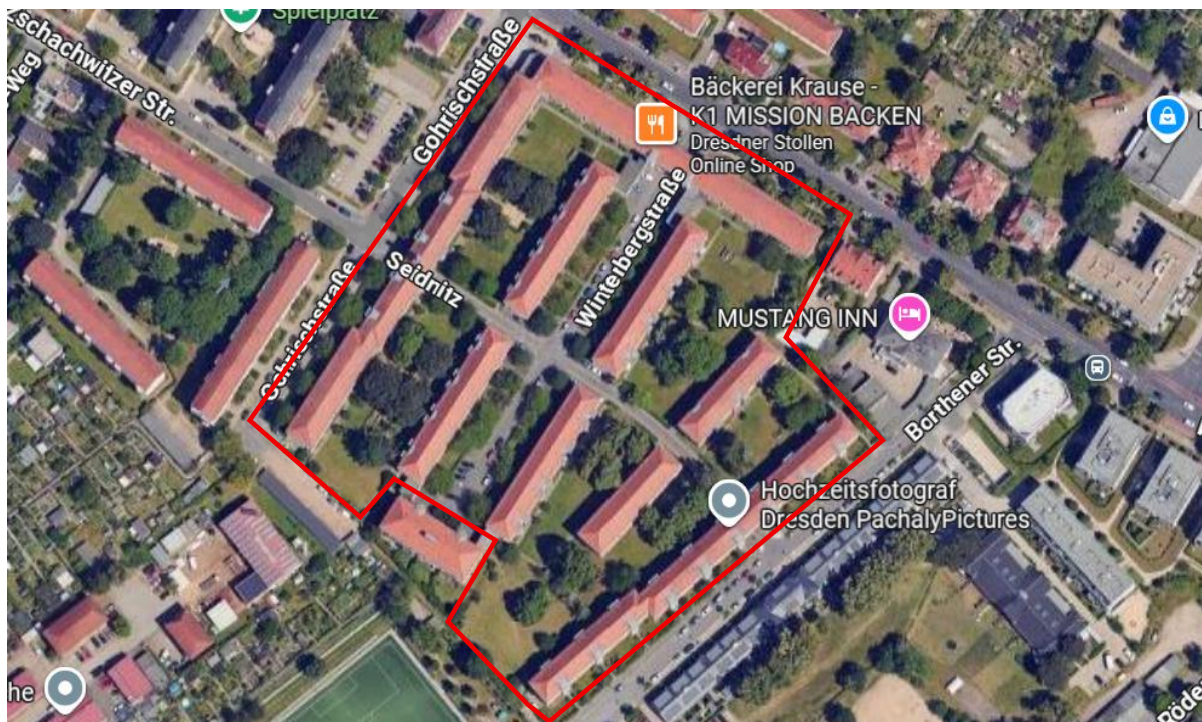
zur Sicherstellung der Liquidität des WERTGRUND WohnSelect D wurde am 5. September 2025 der Verkauf der Liegenschaft Dresden, Borthener Straße beurkundet. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 30. September 2025, der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer fand heute statt.

Damit wurde seit Beginn der Verkaufsaktivitäten im Mai 2024 bereits der fünfte Objektverkauf erfolgreich abgeschlossen.

Objekt	Kaufpreis in Mio. €	Verkehrswert in Mio. €	Verkaufspreis in Mio. €	Differenz VKW / VKP	Verkaufserlös (brutto)
Dresden, Wilischstr.	13,67	23,46	23,00	-1,96%	68,25%
Dresden, Dobritzer Str.	6,85	13,39	14,25	6,42%	108,03%
Berlin, Uhlandstr.	9,3	21,4	20,60	-3,74%	121,51%
Hamburg, Mendelssohnstr.	6,5	9,2	9,10	-1,09%	40,00%
Dresden, Borthener Str.	15,85	29,925	30,00	0,25%	89,27%
Summe			96,95		



Bei dem Objekt Borthener Straße in Dresden handelt es sich um eine unter Denkmalschutz stehende Wohnanlage mit 288 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten mit großzügigen Grünflächen.



Quelle: Google Maps

Das in den Jahren 1927 bis 1934 erbaute Objekt wurde zwischen 1998 und 1999 durch den Alteigentümer umfassend saniert. In diesem Zuge wurden alle Wohnungen sowie die Gewerbeflächen renoviert und das Objekt an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Die Anlage wurde durch den WERTGRUND WohnSelect D im Dezember 2010 für 15,85 Mio. EUR erworben und hat im Vergleich zum jetzigen Verkaufspreis (30,00 Mio. EUR), über die

Haltedauer eine Wertsteigerung (brutto) von rund 89 % für die Anlegerinnen und Anleger des WERTGRUND WohnSelect D erwirtschaftet.

Durch diesen Verkauf konnten zusätzliche außerordentliche Erträge (ausschüttungsrelevant) in Höhe von ca. 14,55 Mio. EUR (ca. 5,06 EUR je Anteil) generiert und offengelegt werden. Diese stehen zusätzlich zu den bereits aus früheren Verkäufen generierten ca. 23,26 Mio. EUR (ca. 8,09 EUR je Anteil) für die kommenden Jahre zur Verfügung.

Wie bereits angekündigt, planen wir diese Erträge (zusätzlich zu den Ausschüttungen der regulären Erträge) bei entsprechender Liquiditätsslage jeweils als unterjährige Sonderausschüttung an die Bestandsanlegerinnen und Anleger sowie Neukunden des WERTGRUND WohnSelect D auszuschütten.

Der Verkaufspreis liegt erfreulicherweise knapp (100 TEUR) über dem zuletzt festgestellten gutachterlichen Verkehrswert und spiegelt damit erneut die gute Qualität des Portfolios des WERTGRUND WohnSelect D wider.

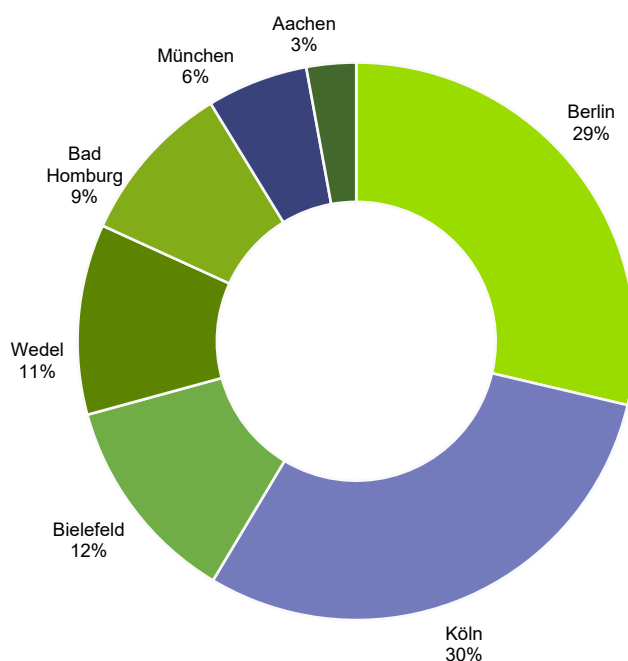


Eine auf dem Objekt lastende Fremdfinanzierung werden wir auf Verlangen der finanzierenden Bank gegen Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzahlen. Einem Sicherheitentausch, wie in solchen Fällen in der Vergangenheit üblich, hat die Bank aufgrund geänderter Geschäftspolitik nicht zugestimmt.

Zusätzlich fallen für den Verkaufserlös über dem Verkehrswert Steuern an, welche ebenfalls direkt in Abzug gebracht werden müssen.

In Summe führen diese beiden Zusatzpositionen sowie die regulären Verkaufsnebenkosten zu einem Rückgang des Anteilpreises in Höhe von rund 0,40 EUR.

Die aktuelle Portfoliostruktur unter Berücksichtigung des Verkaufs in Dresden, Borthener Straße stellt sich wie folgt dar:



Kommen Sie bei Fragen oder für weitere Informationen gerne auf uns zu.

Ansprechpartner für unsere Vertriebspartner sind:



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 313 Mio. EUR mit 1.993 Wohn- und 105 Gewerbeeinheiten (Stand 30. September 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.333+***