

Mitteilung an unsere Anlegerinnen und Anleger

- **Aussetzung der Anteilscheinrücknahme nach § 257 KAGB**
- **Gründe sind die weiterhin hohen Rückgabevolumen sowie die eingetrübte Transaktions- sowie Finanzierungssituation**
- **Maßnahme zum Ausgleich der Interessen unter den Anlegern**

München, den 15. Januar 2026

Sehr geehrte Anleger/-innen,

wir bedauern Ihnen mitteilen zu müssen, dass die WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“), mit Wirkung ab dem **15. Januar 2026,** die Rücknahme und Ausgabe von Anteilen des Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ (WKN A1CUAY; ISIN DE000A1CUAY0) ausgesetzt hat.
Das bedeutet, dass alle Anteilrückgaben und -ausgaben, die nach dem Orderannahmeschluss am Donnerstag, **15. Januar 2026 (12:00 Uhr, Ortszeit München)** zur Rücknahme fällig werden bzw. eingegangen sind, nicht mehr ausgeführt werden.

Mit dieser Mitteilung informieren wir Sie über diese Entscheidung. Sie erfolgt nicht leichtfertig, sondern ist das Ergebnis einer sorgfältigen Abwägung unserer Verantwortung gegenüber allen Anlegern des Fonds in einem nach wie vor sehr herausfordernden Marktumfeld.

Warum gerade jetzt? Zwei Entwicklungen treffen zeitgleich zusammen.

1. Liquiditätszuflüsse aus Transaktionen sind schwerer planbar, weil Verkaufsprozesse länger dauern und Fremdfinanzierungen auf Käuferseite restriktiver sind.
2. Die Rückgabevolumina bleiben branchenweit unverändert hoch - für einen kleineren Fonds ohne aktiv steuerbare Vertriebskanäle ist dies besonders anspruchsvoll.

1) Transaktions- und Finanzierungsumfeld: Verkaufsprozesse dauern länger, Zuflüsse aus Transaktionen schwerer planbar

Seit rund dreieinhalb Jahren befindet sich der deutsche Immobilienmarkt in einer außergewöhnlich angespannten Phase. Die nach der Finanzkrise eingeführten regulatorischen Mechanismen für offene Immobilienfonds, wie z.B. die Mindesthaltefristen und Rückgabeankündigungsfristen, haben dabei lange Zeit geholfen, Rücknahmeaussetzungen zu vermeiden, laufende Anteilrücknahmen zu ermöglichen und Stabilität zu sichern. Konkret bedeutete dies für den WERTGRUND WohnSelect D:

- Bedienung von Anteilrückgaben in Höhe von bisher rd. 147,5 Mio. EUR (rd. 31,7 % des Nettofondsvermögens);
- Abwicklung von fünf Objektverkäufen (im Bereich der aktuellen Verkehrswerte) mit einem Volumen von 98 Mio. EUR in den letzten 2 Jahren;
- Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung des Portfolios; sowie
- Wertsteigerung von 4,22 % in den letzten 5 Jahren (Stand 31.12.2025).

Trotz einer zwischenzeitlich teilweisen Stabilisierung im Wohnsegment wurden Verkaufsprozesse seit Mitte 2025 nochmals deutlich anspruchsvoller und zeitintensiver als davor. Die weiterhin restriktive Kreditvergabe deutscher Banken auf Käuferseite führt zudem dazu, dass Transaktionen mangels ausreichender Liquidität auf Käuferseite nicht in jedem Fall wie geplant realisiert werden können. Vor diesem Hintergrund planen wir derzeit mit längeren Transaktionsdauern von deutlich mehr als sechs Monaten.

Auch der WERTGRUND WohnSelect D war hiervon im 2. Halbjahr 2025 betroffen: Zwei Objektverkäufe konnten aufgrund des schwierigen Marktumfeldes nicht wie vorgesehen umgesetzt werden. Im September 2025 wurde ein Objekt in Dresden veräußert; der Veräußerungsgewinn musste jedoch teilweise zu einer seitens einer Bank geforderten Tilgung von Verbindlichkeiten des Sondervermögens aufgewandt werden, so dass dem Sondervermögen der Veräußerungsgewinn nicht in voller Höhe zugeflossen ist.

In der Folge musste die für August 2025 vorgesehene und angekündigte Ausschüttung leider verschoben werden.

2) Weiterhin hohe Mittelabflüsse

Aktuelle Daten des BVI zeigen, dass sich die Rückgabedynamik offener Immobilienfonds - entgegen früherer Erwartungen - branchenweit fortsetzt. Als kleiner spezialisierter Anbieter verfügen wir zudem über eine besondere Vertriebsstruktur ohne breit aufgestellten Bankenvertrieb und ohne hauseigene, aktiv steuerbare Vertriebskanäle. Diese Struktur ist in der aktuellen Marktphase eine zusätzliche Herausforderung. Erschwerend kam hinzu, dass im

November 2025 ein für den Fonds wichtiger Vertriebspartner im Bereich der Privatanleger weggefallen ist. Zusätzlich waren in den vergangenen zweieinhalb Jahren nur wenige Mittelzuflüsse im Fonds zu verzeichnen.

Das Zusammenspiel aus verzögerten bzw. schwerer planbaren Liquiditätszuflüssen aus Transaktionen, aus anhaltend hohen Rückgabevolumina und aus geringen Mittelzuflüssen durch Anteilausgaben erhöht das Risiko, Rückgaben nur durch Verkäufe unter Zeitdruck bedienen zu können; derartige Verkäufe unter Druck sind typischerweise mit erheblichen Nachteilen für den Fonds und die Anleger verbunden.

Ziel der Aussetzung: Schutz aller Anleger und des Sondervermögens

Oberste Priorität hat für uns - neben der Sicherstellung der langfristigen Bewirtschaftung des Sondervermögens - der angemessene Ausgleich der Interessen zwischen den Anlegern, die ihre Anteile zurückgeben wollen, und den Anlegern, die auch weiterhin ihre Anteile am Fonds halten wollen. Nach eingehender Analyse der Situation und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessenlagen der Anleger ist das Management deshalb zu der Entscheidung gekommen, die Anteilscheinrücknahme auszusetzen.

Fairness, Gleichbehandlung und Schutz aller Anleger

Unser zentrales Anliegen ist der sachgerechte Interessenausgleich zwischen den Anlegern. Ohne die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme bestünde die Gefahr, dass weitere Rückgabewünsche zu einer einseitigen Inanspruchnahme der Liquidität führen und damit diejenigen Anleger benachteiligt werden, die aus langfristiger Überzeugung im Fonds investiert bleiben wollen.

Durch die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme stellen wir sicher, dass Rückgabewünsche in einem geordneten und für alle rückgabewilligen Anleger fairen Verfahren bearbeitet werden können. Zugleich wird das Sondervermögen im Sinne der verbleibenden Anleger langfristig stabilisiert. Ziel ist es, die Interessen aller Anleger bestmöglich in Einklang zu bringen und mögliche Optionen zur Fortführung des Fonds nach Beendigung der Aussetzung zu schaffen.

Die Rücknahmeaussetzung gibt uns die notwendige Zeit, dem Schutz aller Anleger möglichst gerecht zu werden, Potenziale im Bestand weiter zu heben sowie die nächsten Verkäufe geordnet vorzubereiten und Objekte marktgerecht und damit möglichst werterhaltend zu platzieren.

Langfristig investierte Anleger erzielen positive Wertentwicklung

Der WERTGRUND WohnSelect D ist seit 2010 am Markt aktiv und verfolgt von Beginn an eine klare Strategie: Investitionen ausschließlich in deutsche Wohnimmobilien mit langfristig stabilen Cashflows. Über mehr als 15 Jahre hinweg wurde so ein breit diversifiziertes, rein deutsches Wohnimmobilienportfolio aufgebaut. Seit Auflegung im Jahr 2010 hat der Fonds insgesamt eine Wertsteigerung von 105,38 % erzielt. Anleger, die zum Stichtag 31. Dezember 2025 seit zehn Jahren investiert waren, konnten eine Wertentwicklung von 57,01 % verzeichnen; bei einem Investitionszeitraum von fünf Jahren ergibt sich zum gleichen Stichtag ein Zuwachs von 4,22 %. Für mittel- bis langfristig investierte Anlegerinnen und Anleger zeigt sich damit trotz zwischenzeitlicher Marktschwankungen insgesamt eine deutlich positive Wertentwicklung.

Aktuell beträgt das Nettofondsvolumen rund 290 Mio. EUR, das Immobilienvermögen rd. 397 Mio. EUR bei einer nochmals deutlich gesteigerten Vermietungsquote von 96,15 %. Die aktuell vorliegenden Rückgabewünsche entsprechen derzeit in etwa 21 % dieses Volumens.

WERTGRUND WohnSelect D gut positioniert

Die strukturellen Perspektiven im deutschen Wohnsegment bleiben grundsätzlich intakt. Neubauaktivitäten in Deutschland liegen deutlich unter dem Bedarf, viele regionale Wohnungsmärkte sind angespannt und die Mieten zeigen langfristig stabile bis steigende Tendenzen. Vor diesem Hintergrund bleiben deutsche Wohnimmobilien aus unserer Sicht eine attraktive Anlageklasse und vor diesem Hintergrund sehen wir auch eine gute Chance auf eine Fortführung des Fonds nach dem Ende der Rücknahmeaussetzung.

Der WERTGRUND WohnSelect D ist trotz der liquiditätsbedingten Rücknahmeaussetzung für langfristig orientierte Anleger aus Sicht der Gesellschaft gut positioniert - auch weil sich zentrale Grundsatzentscheidungen in früheren Marktphasen bewährt haben:

- Klarer Fokus auf deutsche Wohnimmobilien mit klaren Ankaufsbeschränkungen
- Konservative Liquiditäts- und Wachstumspolitik in früheren Marktphasen, unter anderem durch Umsetzung eines CashCALL-/CashSTOP-Prinzips
- Zukunftsorientierte Strategieerweiterung in Form des Ankaufs von Projektentwicklungen und Forward-Deals zu Festpreisen

Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme ist vor diesem Hintergrund eine aktive Managemententscheidung, um das Portfolio und seine Anleger zu schützen und dem Fonds die notwendige Zeit für einen geordneten Anpassungsprozess zu geben. Unser Fokus liegt dabei klar auf der Schaffung von Liquidität, um möglichst zeitnah die Rücknahmewünsche der

Anleger zu erfüllen sowie der Schaffung der Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fortführung des Fonds im Interesse unserer im Fonds verbleibenden Anleger.

Klare Kommunikation und Transparenz während der Aussetzung

Während der Aussetzungsphase legen wir nochmals gesteigerten Wert auf Transparenz und den Dialog mit Ihnen als Anleger:

- Bereits jetzt wird jede Immobilie im Fonds monatlich bewertet, um Entwicklungen im Marktumfeld zeitnah und transparent zu reflektieren.
- Wir werden regelmäßige Management-Updates (z. B. Calls oder Webinare) zur aktuellen Situation des Fonds etablieren.
- Unsere Monatsberichte werden inhaltlich erweitert, u. a. um eine stärkere Objekt- und Maßnahmenebene, damit Sie im Detail nachvollziehen können, wie wir Werte sichern und weiterentwickeln möchten.
- Informationen zur Entwicklung der Liquiditätssituation werden wir klar und nachvollziehbar aufbereiten.
- Sobald es die Liquiditätssituation ermöglicht, werden wir die verschobene Ausschüttung nachholen.

Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme soll kurzfristigen Verkaufsdruck begrenzen, Werte schützen und den Spielraum schaffen, das Portfolio im Interesse der Anleger weiter aktiv zu managen. Aktuell ist dafür eine Dauer von bis zu drei Jahren im Gesetz vorgesehen. Unser Ziel ist es ausdrücklich, diese Maximaldauer nicht auszunutzen, sondern die Phase der Rücknahmeaussetzung nach Möglichkeit so früh wie möglich zu beenden. Die hierfür maßgeblichen Faktoren sind insbesondere die weitere Entwicklung der Rückgabewünsche, der Transaktionsmärkte und der Finanzierungssituation.

WERTGRUND steht seit über 30 Jahren für umsichtiges Wirtschaften und solides Management auch in unsicheren Zeiten. Unser Claim „Von Grund auf Zukunft gebaut“ steht auch weiterhin für unsere Verpflichtung, in Objekte und Projekte zu investieren, die langfristige Werte schaffen.

Weiter Fragen zur Aussetzung sowie zum Ablauf beantwortet unser FAQ welches wir dieser Mitteilung beifügen.

Darüber hinaus stehen wir Ihnen persönlich zur Verfügung, kommen Sie gerne auf uns.

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 290 Mio. EUR mit 1.705 Wohn- und 98 Gewerbeeinheiten (Stand 31. Dezember 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 langfristig 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 gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/ unter Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen. 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.