WERTGRUND

Monatsbericht zum 31. März 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. März 2025.

Portfolio / Vermietung

- Die Umwandlung der im 1. OG befindlichen Gewerbeflächen im Objekt Aachen, Hansemannplatz 1 in zwölf Wohnungen wurde erfolgreich abgeschlossen.
- Die Vermietung der Gewerbeflächen hatte sich als sehr schwierig herausgestellt und hätte eine Miete von maximal 10 €/qm erzielt.
- Wir gehen davon aus, dass die Studentenappartements zu Mietpreisen zwischen 18 € und 20 €/qm vermietet werden können.

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

Eckdaten per 31. März 2025

Anteilpreis / Rücknahmepreis:		109,53 EUR
Netto-Fondsvolumen (NAV):		346.437 TEUR
Brutto-Fondsvermögen (nach BVI-Definition):		451.445 TEUR
umlaufende Anteile:		3.162.809 Stück
Brutto-Liquidität:	21.751 TEUR	6,28 %
Netto-Liquidität:	17.322 TEUR	5,32 %
Fremdfinanzierungsquote [1] **:**		23,18 %
Immobilienvermögen:		452.945 TEUR
Anzahl Objekte / Standorte:		18 / 9
Vermietungsquote [2] **:**		96,23 %

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

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

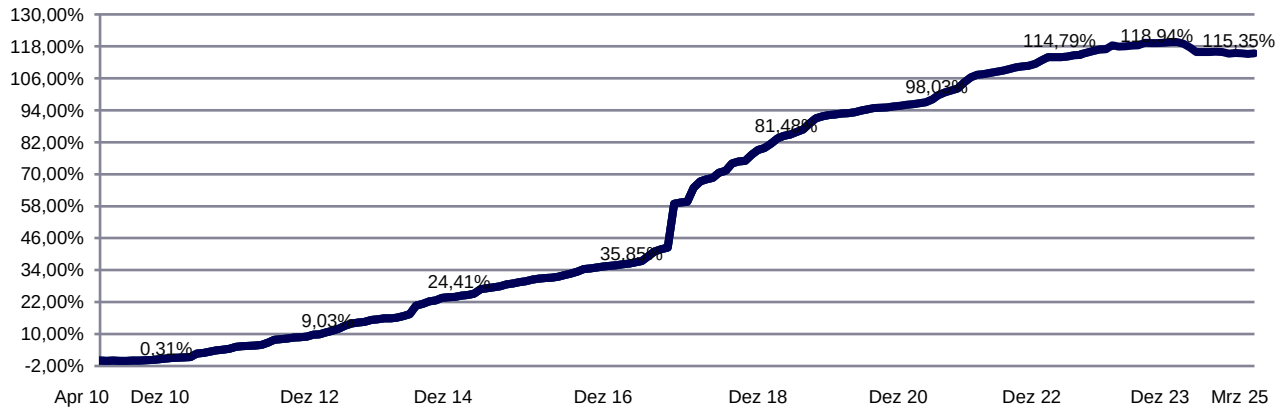
(unter Berücksichtigung der jährlichen Ausschüttung)

seit Fondsauflegung	am 20.04.2010	115,35 %
1 Jahr	(31.03.2024 – 31.03.2025)	-1,95 %
3 Jahre	(31.03.2022 – 31.03.2025)	2,30 %
5 Jahre	(31.03.2020 – 31.03.2025)	10,82 %
10 Jahre	(31.03.2015 – 31.03.2025)	69,84 %
Monat März 2025	(28.02.2025 – 31.03.2025)	0,09 %
laufendes Geschäftsjahr	(28.02.2025 – 31.03.2025)	0,09 %
im Kalenderjahr	(31.12.2024 – 31.03.2025)	-0,06 %

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen

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

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

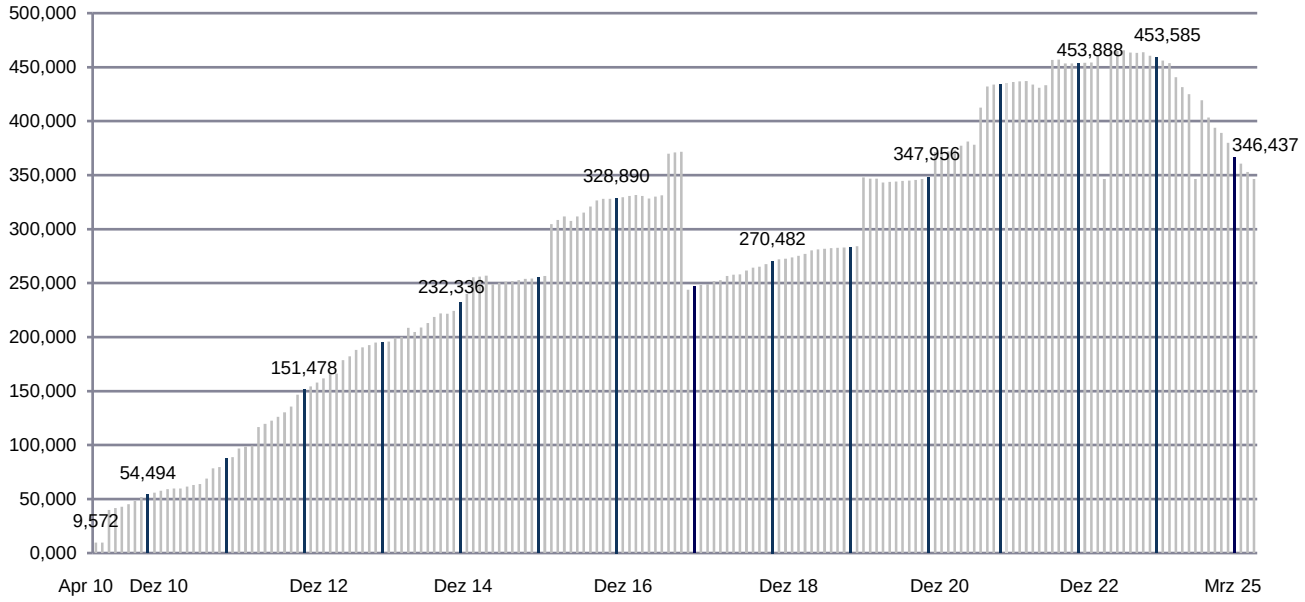
Vermögensaufstellung per 31. März 2025

			Anteil am Fondsvermögen
Immobilien (davon unbebaute Grundstücke: 6.410.000,00 EUR)	452.945.000,00	EUR	130,74 %
Liquiditätsanlagen	21.751.441,32	EUR	6,28 %
sonstige Vermögensgegenstände	23.698.563,29	EUR	6,84 %
Summe des Vermögens	**498.395.004,61**	**EUR**	**143,86 %**
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	151.957.799,97	EUR	43,86 %
Fondsvermögen (NAV)	**346.437.204,64**	**EUR**	**100,00 %**

Ausgabe- und Rücknahmepreis per 31. März 2025

			Kapitalbeteiligungs-quote in %	Anteil in % am Gesamtvermögen	Immobilien-quote in %
Rücknahmepreis	109,53	EUR	0,00 %	0,00 %	98,16 %
Ausgabepreis (inkl. 5,0% Ausgabeaufschlag)	115,01	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

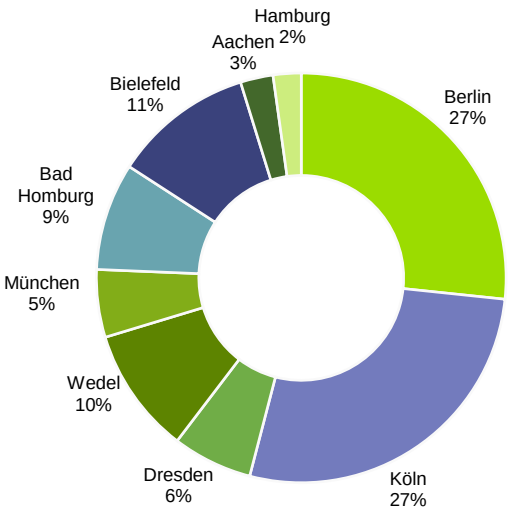
Monatsbericht zum 31. März 2025

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

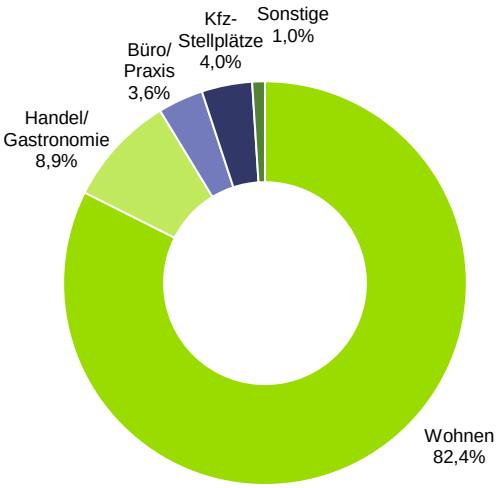
Regionale Verteilung des Portfolios

(anhand der Kaufpreise/Verkehrswerte)



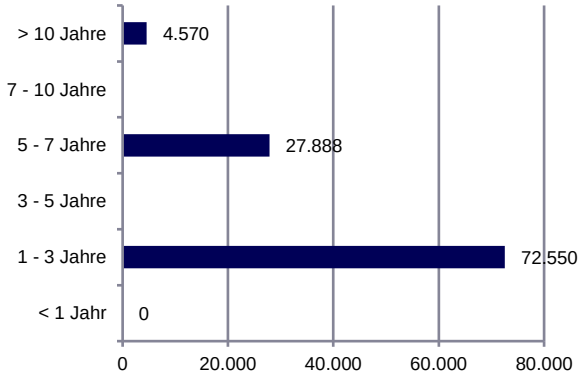
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(anhand der Jahres-Nettosollmieten)



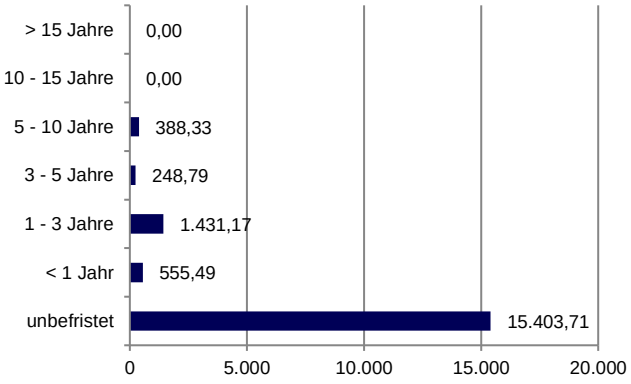
Ende Laufzeit Kredite (in Mio. EUR)

(Kreditvolumen gesamt 105.007.732 EUR)

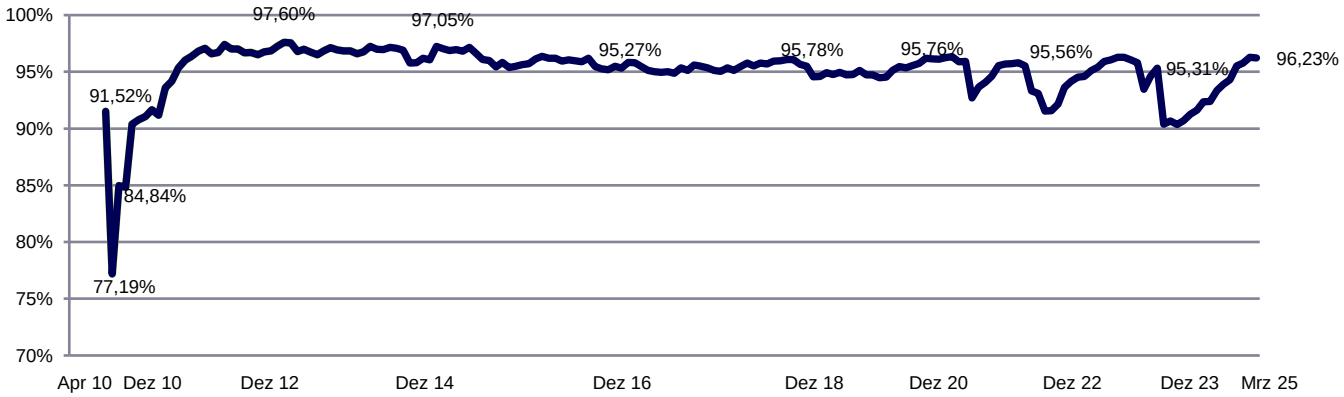


Restlaufzeiten der Mietverträge (in TEUR p.a.)

(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 31. März 2025

Marketing-Anzeige/-information

WERTGRUND WohnSelect D

Aktuelles Portfolio

Standort		Wohn-einheiten	Gewerbe-einheiten	Baujahr	Verkehrswert/ Kaufpreis	Vermietungs-quote 4)
Aachen	Hansemannplatz 1	50	8	1961	11.545.000 EUR	75,89 %
Bad Homburg v.d.H.	Am Weidenring 33	72	0	2023	38.230.000 EUR	94,59 %
Berlin	Scharfenberger Straße 30-40	62	0	1977	14.510.000 EUR	99,96 %
Berlin	Nollendorfplatz	317	30	1971	78.800.000 EUR	99,47 %
Berlin	Schloßstraße 33a / 33b	98	0	1973	15.965.000 EUR	99,90 %
Berlin	Frankfurter Allee 63-65	22	14	1903	10.395.000 EUR	95,59 %
Bielefeld	Merianstraße 4	65	0	2022	10.515.000 EUR	91,65 %
Bielefeld	Merianstraße 8	67	0	2022	10.455.000 EUR	94,27 %
Bielefeld	Merianstraße 9-17	82	0	2023	23.120.000 EUR	94,41 %
Bielefeld	Merianstraße 19a, 19b	38	0	2023	5.460.000 EUR	100,00 %
Dresden	Borthener-/Gorisch-/Winterbergstraße	288	7	1934	28.235.000 EUR	99,03 %
Göttingen	Gothaer Platz	0	0	2023	6.410.000 EUR	./. %
Hamburg 5)	Mendelssohnstr. 1-9	40	0	1903	9.200.000 EUR	93,10 %
Köln	Düstemichstraße u.a.	122	0	1959	27.080.000 EUR	98,15 %
Köln	Gottesweg u.a.	49	8	1954	11.905.000 EUR	91,71 %
Köln	Venloer Straße 601-603	407	32	1972	83.600.000 EUR	96,75 %
München	Jagdstraße 2/ Winthirstraße 12	52	8	1958	23.950.000 EUR	99,78 %
Wedel	Am Rain u.a.	190	0	1954	44.575.000 EUR	92,85 %
Gesamt-Portfolio		**2.021**	**107**		**452.945.000 EUR**	**96,23 %**

4) Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete

5) Unbebautes Grundstück - Projektentwicklung in Planung

Rating vom 04.06.2024

SCOPE AA AMR

Rating vom 04.06.2024

SCOPE bbb+ AIF Open-ended real estate funds

SCOPE AWARD Bester Asset Manager Retail Real Estate Residential WERTGRUND WINNER 2022

SCOPE AWARD Bester Asset Manager ESG Residential Real Estate WERTGRUND WINNER 2023

SCOPE AWARD Bester Asset Manager Retail Real Estate Residential WERTGRUND WINNER 2024

SCOPE AWARD Bester Asset Manager Retail Real Estate Residential WERTGRUND WINNER 2025

Bester Asset Manager Winner 2017 Retail Real Estate Specialist SCOPE

Bester Asset Manager Winner 2018 Retail Real Estate Specialist SCOPE

Best Asset Manager Winner 2019 Retail Real Estate Residential SCOPE

Bester Asset Manager Winner 2020 Retail Real Estate Residential SCOPE

Bester Asset Manager Winner 2021 Retail Real Estate Residential SCOPE

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. März 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
Ingolstadt	Ungerneder/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	Ungernederstraße 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. März 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)	1,42%
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 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 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) 2019/2988) 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.