

## Wesentliche Anlegerinformationen

# DFI WOHNEN 1

DFI WOHNEN 1 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Alternativen Investmentfonds (nachfolgend „AIF“). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses AIF und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur genauen Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

### DFI WOHNEN 1 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

Bei der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt) handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF. Dieser wird von der DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG (nachfolgend „KVG“) verwaltet.

Die DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG (KVG) verfügte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über eine Registrierung gem. § 44 KAGB. Die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb wurde ihr am 27.07.2021 erteilt. Seit diesem Zeitpunkt ist die KVG verpflichtet, alle einschlägigen Regelungen des KAGB einzuhalten und unterliegt vollumfänglich der Regulierung und Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung dar.

### ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, Immobilien (Wohnungen, Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) unmittelbar oder mittelbar über Immobiliengesellschaften in der Bundesrepublik Deutschland zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu veräußern, bzw. im Rahmen eines fortlaufenden Handels anzukaufen und zu verkaufen. Dabei gelten die in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen.

Anlageziel ist es, Mieterträge und Erträge aus der späteren Veräußerung der unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Anteile an den Immobiliengesellschaften zu erzielen. Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen verwendet. Sofern die Liquidität hierfür ausreicht, sollen sie zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres für Auszahlungen an den Anleger verwendet werden, soweit sie nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte bzw. zur Substanzerhaltung der Fondsgesellschaft benötigt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren, es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

Bei den erwerblichen Vermögensgegenständen handelt es sich um Immobilien und um Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur in Vermögensgegenständen i. S. d. § 261 Abs. 1 in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen. Daneben darf die Fondsgesellschaft in Bankguthaben investieren. Darüber hinaus ist die Vergabe von Gelddarlehen zulässig, soweit diese ausschließlich an eigene Immobilientochtergesellschaften zum Zweck der Finanzierung des Erwerbs von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften vergeben werden.

Für die Investition in die Vermögensgegenstände sind folgende in den Anlagebedingungen niedergelegte Anlagegrenzen einzuhalten:

- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird indirekt in Immobilien, die ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, investiert.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien investiert, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder in einem Umkreis von 50 km um solche Städte gelegen sind.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens EUR 500.000 investiert.

- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird direkt oder indirekt über Immobilientochtergesellschaften in Wohnimmobilien investiert.
- Die Investition kann sowohl in Bestandsobjekte/Altbauten als auch in Objekte erfolgen, die sich zum Erwerbszeitpunkt noch in Fertigstellung befinden und/oder die zum Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden (Neubauten). Der Anteil an Neubauten darf 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten.
- Es werden maximal 40 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handwerksbetriebe und Handel, Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen und Kanzleien angelegt.

Die vorstehenden Anlagegrenzen müssen spätestens mit Abschluss der Investitionsphase, d. h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs, eingehalten und bis zu dem Beginn der Liquidationsphase des AIF zwingend beachtet werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Im Rahmen einer Reinvestitionsphase kann der AIF für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem keine Sachwerte in Form von Immobilien oder Anteile an Immobiliengesellschaften mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß den in den Anlagebedingungen aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird. Die bestehende Anlagestrategie bleibt hiervon unberührt.

Eine Investition in Vermögensgegenstände ist noch nicht erfolgt. Es handelt sich dementsprechend um einen Blind-Pool. Der Anleger kann sich daher noch kein abschließendes Bild über die Anlageobjekte machen. Die AIF-KVG wird im jeweils aktuellen Jahresbericht und in einer sog. Produktinformation über den konkreten Stand der Umsetzung der Anlagepolitik und die Zusammensetzung des Immobilienportfolios berichten.

Die Fondsgesellschaft wird das investierte Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB anlegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist.

Der Fondsgesellschaft werden mittelbar oder unmittelbar die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien, deren Bebauung, Instandhaltung, Umbau, Belastung und/oder Vermietung oder Verpachtung entstehenden Transaktions- und Investitionskosten belastet. Diese entstehen zusätzlich zu den im Abschnitt „Kosten“ genannten Kosten und können die Rendite mindern.

Zur Realisierung der geplanten mittelbaren und ggf. unmittelbaren Immobilieninvestitionen sollen Bankkredite aufgenommen werden. Die Aufnahme von Krediten, die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen ist bis zur Höhe von 150 % des bei der Fondsgesellschaft für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapitals (einschließlich des bereits zugesagten aber noch nicht eingebrachten Kapitals) möglich, sofern die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Verwahrstelle zustimmt. Die Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung müssen spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs eingehalten sein.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, darf die Fondsgesellschaft nur zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die Erlanger Consulting GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“ genannt) und erhalten die Möglichkeit, ihre über die Treuhänderin gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft umzuwandeln und sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Der Zeichnungsbetrag beträgt für jeden

Anleger grundsätzlich mindestens 25.000 Euro zzgl. eines Aufgabaufschlages i. H. v. 5,0 % auf den Zeichnungsbetrag. Die KVG ist berechtigt im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zzgl. 5,0 % Ausgabeaufschlag, zu akzeptieren. Die Kapitalanlage muss in jedem Fall durch 1000 ohne Rest teilbar sein. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung).

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum Ende des achten vollen Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss die Laufzeit um bis zu drei Jahre verkürzen, wenn die vorzeitige Beendigung aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen sinnvoll ist.

Eine Rückgabe von Anteilen und die ordentliche Kündigung sind nicht möglich. Das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

**EMPFEHLUNG:** Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist für Anleger nicht geeignet, die über ihren Zeichnungsbetrag vor Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft vollständig oder teilweise verfügen möchten.

## RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL/WESENTLICHE RISIKEN

Mit dieser unternehmerischen Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist ein langfristiges Engagement verbunden. Der Anleger partizipiert am Vermögen und Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen. Die nachfolgend aufgeführten Risiken, die einzeln aber auch kumuliert auftreten können, können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit auch das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Bei negativer Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko, dass er einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist daher nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

### Geschäftsrisiko

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Weder die KVG noch der AIF selbst können die Höhe und Zeitpunkte von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren.

### Marktrisiken

Über den Erwerb der Anteile des AIF ist der Anleger an der Wertentwicklung der vom AIF erworbenen Immobilien und Immobiliengesellschaften beteiligt. Der wirtschaftliche Erfolg dieser Vermögensanlage hängt von mehreren Einflussfaktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarkts und der Standort der Immobilie, die tatsächlichen Mietinnahmen, die Instandhaltung der Immobilie sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung. Des Weiteren sind auch Risiken im Bereich der Mietentwicklung und Inflation sowie der Wertentwicklung der Immobilien zu beachten. Durch negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Gefahr von Wertverlusten. Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Anteilpreis aus. Auf Ebene der einzelnen Immobilien können Wertverluste bis zum Totalverlust führen. Darüber hinaus können Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

### Eingeschränkte Fungibilität

Für einen Handel mit Treuhand/Kommanditanteilen an dem AIF gibt es keinen funktionsfähigen Markt. Die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit stark eingeschränkt. Auch ist die Übertragung des Anteils an dem AIF durch den Gesellschaftsvertrag eingeschränkt. Ein Ausscheiden aus dem AIF durch ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

### (Steuer)rechtliche Risiken

Der AIF unterliegt u. a. dem Kapitalanlagegesetzbuch. Für die Besteuerung des AIF und seiner Anleger sind insbesondere das Einkommensteuergesetz, das Körperschaftsteuergesetz, das Gewerbesteuerrecht und das Umsatzsteuergesetz maßgeblich. Mögliche (steuer)rechtliche Änderungen können sich negativ auf den AIF auswirken.

### Liquiditätsrisiken

Aufgrund des Umstandes, dass ein Großteil des vorhandenen Kapitals in Immobilien investiert ist und ein zeitnaher Verkauf sich oft schwierig gestaltet, besteht das Risiko, dass der AIF bei einem unvorhersehbaren und nicht kalkulierbaren eintretenden Kostenaufwand seinen Zahlungsverpflichtungen mangels vorhandener Liquidität nicht nachkommen kann.

### Adressenausfallrisiko

Kommt ein Vertragspartner der Fondsgesellschaft seinen vertraglichen Zahlungs- bzw. Leistungsverpflichtungen nicht oder nur teilweise nach, so tritt ein Adressenausfallrisiko ein, welches sich negativ auf das Ertragsprofil der Fondsgesellschaft auswirken kann.

### Blind-Pool-Risiken

Es sind keine konkreten Anlageobjekte vorhanden. Der Anleger kann sich also im Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die Anlageobjekte und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen.

### Allgemeines Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten im Handelsregister eintragen lassen, haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag). Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften mittelbar gegenüber der Treuhänderin. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe der Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Ein Aufleben der Haftung kann erfolgen, sofern Auszahlungen der Fondsgesellschaft an den Anleger vorgenommen werden und diese nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind. Damit erfolgt eine Einlagenrückgewähr, die unter Umständen dazu führt, dass die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt. Die Haftung bleibt auf die Höhe der Haftsumme begrenzt.

### Pandemierisiko

Eine weltweite Epidemie (Pandemie), wie z. B. die Corona-Pandemie, kann zur Folge haben, dass Schutzmaßnahmen ergriffen werden, die zu (ggf. massiven) Einbrüchen der Mieteinnahmen, zu einer Wertminderung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien sowie zu einer sinkenden Nachfrage auf dem Immobilien- und Vermietungsmarkt führen können. Es können Liquiditätsengpässe entstehen, die zu einer Nichtbedienung von Darlehen und zu einer Zwangsversteigerung von Immobilien führen können. Ferner kann eine Pandemie dazu führen, dass die KVG oder sonstige involvierte Geschäftspartner (z.B. Treuhänderin, Verwahrstelle, Steuerberater, Immobilienverwalter, Hausmeister etc.) nicht oder nur eingeschränkt ihren vertraglichen Verpflichtungen nachkommen können, was sich ebenfalls negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass es hierdurch zu geringeren Auszahlungen während der Fondslaufzeit kommt oder der Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals zzgl. Ausgabeaufschlag verzeichnen muss.

### Nachhaltigkeitsrisiken

Das Eintreten eines Ereignisses oder einer Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, im Folgenden „ESG“), dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition und damit auf die Wertentwicklung des AIF haben könnte, wird als Nachhaltigkeitsrisiko betrachtet. Nachhaltigkeitsrisiken können erheblich auf andere Risikoarten wie z.B. Marktrisiken oder Operationelle Risiken einwirken und das Risiko innerhalb dieser Risikoarten wesentlich beeinflussen.

### Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des Beteiligungsbetrags inklusive Agio. Dem Anleger können individuell zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Kosten für Steuerzahlungen oder aus einer möglichen persönlichen Fremdfinanzierung.

Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel 6 „Die Risiken“ zu entnehmen.

## KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen Kosten und der von der Fondsgesellschaft zu zahlenden Vergütungen ist dem Kapitel 8 „Angaben bezüglich der Kosten“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen. Die vom Anleger getragenen Kosten werden auf die Funktionsweise der Fondsgesellschaft sowie den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft verwendet und beschränken das potentielle Anlagewachstum.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag 5,0 % der Kommanditeinlage Initialkosten 9,57 % der Kommanditeinlage.

Bei den Initialkosten handelt es sich um einen Höchstbetrag, der von der Fondsgesellschaft einmalig für Konzeption, Vertrieb und Marketing zu leisten ist.

Dem Anleger können weitere individuelle Kosten entstehen, z. B. Kosten der Handelsregistereintragung oder Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung des Anteils.

## Kosten, die die Fondsgesellschaft im Laufe des Jahres leistet

Die laufenden Kosten betragen in der Zeit zwischen dem Beginn des zweiten Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft und der Eröffnung der Liquidation der Fondsgesellschaft bis zu 2,6 % der Bemessungsgrundlage. Im ersten Geschäftsjahr können die laufenden Kosten bis zu 4,8 % der Bemessungsgrundlage betragen. Ab Liquidationseröffnung können laufende Kosten von bis zu 3,7 % der Bemessungsgrundlage anfallen.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen bzw. Kosten gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zur Grunde gelegt. Da die Fondsgesellschaft erst in 2021 gegründet wurde, ist die Angabe einer auf Vorjahreswerten basierenden Zahl nicht möglich. Die laufenden Kosten wurden daher auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt. Es handelt sich mithin um eine Prognose.

In den laufenden Kosten sind sämtliche im Laufe des Jahres anfallenden Kosten enthalten, die von der Fondsgesellschaft gezahlt werden. Transaktionskosten und Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten, die die Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat, sind hierin nicht enthalten. Die Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den tatsächlich berechneten Kosten.

Bis Ende 2023 erhält die KVG eine Mindestvergütung von 300.000 Euro p.a. (p.r.t). Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält bis Ende 2022 eine Mindestvergütung von 5.950 Euro p.a. (p.r.t). Die Treuhänderin erhält bis Ende 2023 eine Mindestvergütung i. H. v. 50.000 Euro. Die Verwahrstelle erhält eine Mindestvergütung von 50.000 Euro p.a. (p.r.t).

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft zu erwerbenden Immobiliengesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsführer, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Immobiliengesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

## Kosten, die die Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Die KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 5,0 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Fondsgesellschaft als AIF und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

## Transaktions- und Investitionskosten

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes im Sinne der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 3,5 % des Kaufpreises erhalten. Diese Gebühr beinhaltet insbesondere die Vergütung für die Ankaufsprüfung und für die Beschaffung der zum Erwerb des Vermögensgegenstandes erforderlichen Kredite.

Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 3,0 % des Verkaufspreises. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Immobiliengesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. In diesem Fall ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung eines Anteils an einer Immobiliengesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Immobiliengesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

## AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

Da die Fondsgesellschaft erst in 2021 gegründet wurde, sind Angaben über die Wertentwicklung in der Vergangenheit nicht möglich. Nachfolgend wird daher die potentielle Wertentwicklung der Fondsgesellschaft vor Steuern unter verschiedenen Marktbedingungen dargestellt. Die drei gewählten Szenarien beruhen auf den im Rahmen der aufgestellten Fondskalkulation zu Grunde gelegten Wirtschaftlichkeitsdaten. Es werden die Aussichten der Rückzahlung des eingesetzten Kapitals und der erwarteten Erträge dargestellt. Neben der prognostizierten Renditeerwartung („normaler Verlauf“) erfolgt eine Darstellung basierend auf abweichenden marktpreisbestimmenden Faktoren sowohl in negativer wie auch in positiver Hinsicht („ungünstiger Verlauf“ und „günstiger Verlauf“; siehe Grafik). Es wurden dabei für den ungünstigen Verlauf und für den günstigen Verlauf jeweils die drei nachfolgend dargestellten kumulativ eintretenden Abweichungen unterstellt:

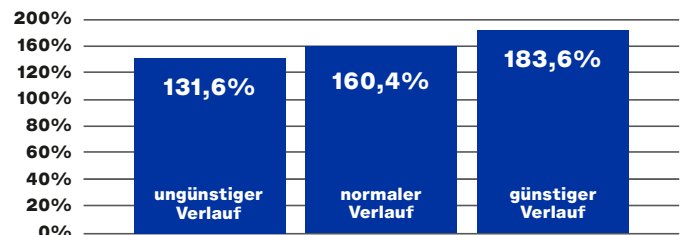
### Abweichung vom Normalverlauf

	...ungünstiger Verlauf	...günstiger Verlauf
Ankaufsfaktor	+ 1,0-fach	- 1,0-fach
Verkaufsfaktor	- 1,0-fach	+ 1,0-fach
Mietausfall	+ 3 Prozentpunkte	- 1 Prozentpunkt

Diese abweichenden Verläufe stellen dabei weder den besten noch den ungünstigsten denkbaren Fall dar. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit der einzelnen Szenarien sind nicht möglich. Es ist mit abweichenden Ergebnissen zu rechnen.

Bezogen auf einen Kommanditanteil i. H. v. 100.000 Euro zzgl. des Ausgabeaufschlages i. H. v. 5,0 % (Bezugsbetrag in Summe somit der Ausgabepreis von 105.000 Euro) stellt sich die potentielle Wertentwicklung der Fondsgesellschaft unter Zugrundelegung der oben genannten Berechnungsparameter somit wie folgt dar:

### Kapital- und Ertragsrückzahlung in Prozent des eingesetzten Kapitals (Prognose)



### Praktische Informationen

- Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Erlangen.
- Der Verkaufsprospekt für Anteile an dieser Fondsgesellschaft (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages) einschließlich etwaiger Nachträge, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Jahresberichte sind in deutscher Sprache verfasst und können zu den üblichen Geschäftszeiten kostenlos bei der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG, Kurfürstendamm 188, 3. OG, 10707 Berlin, angefordert oder auf der Internetseite der KVG unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) eingesehen und heruntergeladen werden.
- Konzeptionsgemäß erzielen die Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die dem Anleger anteilig zuzurechnenden steuerlichen Einkünfte unterliegen der individuellen Besteuerung bei dem Anleger. Die steuerlichen Rahmenbedingungen werden ausführlich im Verkaufsprospekt im Kapitel 15 „Steuerliche Grundlagen“ beschrieben. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater einschalten.
- Erklärung über den Haftungsumfang: Die DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.
- Die Fondsgesellschaft ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.
- Diese wesentlichen Anlegerinformationen sind zutreffend und entsprechen dem **Stand vom 30.08.2021**.