

# DFI WOHNEN 2

Portfolios in Ankaufsprüfung

*„Unsere Pipeline  
ist gut gefüllt“*

(Mark Münzing, Vorstand DFI Deutsche  
Fondsimmobilien Holding AG, KVG)

**Werbemitteilung**

Die Pipeline der Kapitalverwaltungsgesellschaft der DFI Gruppe ist gut gefüllt: Gegenwärtig sind zwei Immobilienportfolios mit Bestandwohnungen für den DFI Wohnen 2 in Ankaufsprüfung.

Bei den ins Auge gefassten Portfolios ist nicht sichergestellt, dass diese für den Fonds erworben werden, da sich zum Beispiel im Rahmen der notwendigen, umfangreichen Prüfung der Immobilien Umstände ergeben können, die gegen einen Ankauf sprechen.

**Portfolio 1:  
Wohn- und Geschäftshäuser in Dresden und Umland**



Investitionsbeispiele für diesen möglichen Einkauf

Der avisierte Kaufpreis des Portfolios Dresden und Umland liegt bei ca. 15,3 Mio. Euro und beim 17,89-fachen der Jahresnettokaltmiete. Der Vermietungsstand beträgt derzeit ca. 98 %.

**Portfolio 2:  
Mehrfamilienhäuser in Senftenberg und Berlin**



Investitionsbeispiele für diesen möglichen Einkauf

Das Portfolio Senftenberg und Berlin wird zu einem geplanten Kaufpreis von ca. 12,4 Mio. Euro geprüft. Die Bestandsobjekte sollen zum 16,95-fachen der Jahresnettokaltmiete erworben werden. Von den zu etwa 97 % vermieteten Immobilien befinden sich 55 % in Berlin.

Beide Portfolios, sowohl in Dresden und Umland als auch in Senftenberg und Berlin, würden die in der Fondsprognose definierten Parameter einhalten.

Die Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG geht davon aus, dass beide Portfolios nach einer erfolgreich abgeschlossenen Prüfung eine solide Investition für das Gesamtportfolio des DFI WOHNEN 2 sein können. Die Portfolios weisen ein vernünftiges Entwicklungspotenzial auf.

Es ist nicht sicher, dass die Portfolios erworben werden können. Bei einem Kauf besteht das Risiko einer negativen Wertentwicklung.

# Investitionsrechnungen

## **Prognose der Mittelherkunft und der Mittelverwendung – AIF**

<b>Mittelherkunft</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
Kommanditkapital	50.000.000 Euro	95,24 %
Ausgabeaufschlag	2.500.000 Euro	4,76 %
<b>Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)</b>	<b>52.500.000 Euro</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Mittelverwendung</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
<b>Aufwand für den Erwerb der Beteiligungen</b>		
Beteiligungskapital Objekt KG	36.000.000 Euro	68,57 %
Beteiligungskapital Handels GmbH	9.000.000 Euro	17,14 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>45.000.000 Euro</i>	<i>85,71 %</i>
<b>Fondsabhängige Kosten</b>		
Eigenkapitalbeschaffung	2.999.400 Euro	5,71 %
Ausgabeaufschlag	2.500.000 Euro	4,76 %
Marketinggebühren (brutto)	595.000 Euro	1,13 %
Konzeptionsgebühren (brutto)	357.000 Euro	0,68 %
Organisation der EK-Einwerbung (brutto)	743.750 Euro	1,42 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>7.195.150 Euro</i>	<i>13,71 %</i>
Startkapital des AIF	304.850 Euro	0,58 %
<b>Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)</b>	<b>52.500.000 Euro</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Initialkosten</b>		<b>13,71 %</b>

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung des Investments.  
Es kann rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.

**Prognose der Mittelherkunft und der Mittelverwendung – Objektgesellschaft Bestand  
Stand: Fondsauflage**

<b>Mittelherkunft</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
Beteiligungskapital DFI Wohnen 2 Holding	36.000.000 Euro	48,78 %
Fremdkapital	37.800.000 Euro	51,22 %
<b>Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)</b>	<b>73.800.000 Euro</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Mittelverwendung</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
<b>Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten (ohne Maklerkosten)</b>		
Immobilieninvestitionen (Kaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand, Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch)	69.606.140 Euro	94,32 %
Bewertungsgutachten	90.000 Euro	0,12 %
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	394.141 Euro	0,53 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>70.090.281 Euro</i>	<i>94,97 %</i>
<b>Vergütungen im Rahmen des Ankaufs</b>		
Maklergebühren (Aktivierung)	1.880.400 Euro	2,55 %
Transaktionsberatung	1.253.600 Euro	1,70 %
Fremdmittelbeschaffung	567.000 Euro	0,77 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>3.701.000 Euro</i>	<i>5,02 %</i>
Startkapital Objekt-KG	8.719 Euro	0,01 %
<b>Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)</b>	<b>73.800.000 Euro</b>	<b>100,00 %</b>

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung des Investments.  
Es kann rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.

**Prognose der Mittelherkunft und der Mittelverwendung – Objektgesellschaft Handel  
Stand: Fondsauflage**

<b>Mittelherkunft</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
Beteiligungskapital DFI Wohnen 2 Holding	9.000.000 Euro	48,78 %
Fremdkapital	9.450.000 Euro	51,22 %
<b>Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)</b>	<b>18.450.000 Euro</b>	<b>100,00 %<sup>1</sup></b>

<b>Mittelverwendung</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
<b>Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten (ohne Maklerkosten)</b>		
Immobilieninvestitionen (Kaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand, Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch)	17.401.535 Euro	94,32 %
Bewertungsgutachten	22.500 Euro	0,12 %
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	98.535 Euro	0,53 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>17.522.570 Euro</i>	<i>94,97 %</i>
<b>Vergütungen im Rahmen des Ankaufs</b>		
Maklergebühren (Aktivierung)	470.100 Euro	2,55 %
Transaktionsberatung	313.400 Euro	1,70 %
Fremdmittelbeschaffung	141.750 Euro	0,77 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>925.250 Euro</i>	<i>5,02 %</i>
Startkapital Objekt-KG	2.180 Euro	0,01 %
<b>Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)</b>	<b>18.450.000 Euro</b>	<b>100,00 %</b>

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung des Investments.  
Es kann rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.

### Wesentliche Risiken im Überblick

Das Anlageergebnis der Beteiligung an einem (geschlossenen) Investmentfonds (AIF) ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Die Risiken werden an dieser Stelle nur in Auszügen dargestellt. Die ausführlichen Risikohinweise sind dem Verkaufsprospekt (Kapitel 6, S. 41 ff.) zu entnehmen.

- 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) noch der AIF selbst können die Höhe und Zeitpunkte von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. (Geschäftsrisiko)
  - Risiken durch den (erheblichen) Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Immobilienerwerbs. (Kreditrisiko)
  - Gefahr einer geringeren Risikostreuung durch Unterschreitung der prognostizierten Platzierungen von Eigenkapital. (Platzierungsrisiko)
  - Risiko einer Nichtveräußerbarkeit oder einer Veräußerung unter Wert durch die eingeschränkte Veräußerbarkeit der Beteiligung durch den Anleger wegen eines fehlenden Marktes für den Handel von Investmentbeteiligungen. Eine Kündigung oder Rücknahme der Beteiligungen ist grundsätzlich nicht möglich. (Risiko der eingeschränkten Fungibilität)
  - Risiko der Abweichung des Anlageergebnisses von der kalkulierten Prognose wegen der Abhängigkeit des Ergebnisses von rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen, die jederzeit nachteiligen Änderungen unterliegen können, sowie von der gewinnbringenden Auswahl, Verwaltung und Veräußerung der Immobilien. (Prüfungs- und Prognoserisiko)
  - Risiko der Unterschreitung der prognostizierten Rendite aufgrund von Veränderungen der Marktlage, der Mieterbonität sowie negativer Entwicklung der konkreten Immobilienstandorte. Es besteht insbesondere das Risiko geringerer Mieteinnahmen, höherer Leerstände sowie von Wertverlusten bei Veräußerung. Dies gilt ebenso für eine negative Entwicklung des Zustands der Immobilienobjekte. (Marktrisiken)
  - Risiko durch Blind Pool: Eine Investition in Vermögensgegenstände ist noch nicht erfolgt. Der Anleger kann sich daher kein abschließendes Bild über die Anlageobjekte und deren Risiken machen. (Blind-Pool-Risiko)
  - Das Eintreten eines Ereignisses oder einer Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, „ESG“), dessen bzw. 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. (Nachhaltigkeitsrisiko)
  - Der AIF unterliegt u. a. dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Für die Besteuerung des AIF und seiner Anleger sind insbesondere das Einkommensteuergesetz, das Körperschaftsteuergesetz, das Gewerbesteuergesetz und das Umsatzsteuergesetz maßgeblich. (Steuer-)rechtliche Änderungen können sich negativ auf den AIF auswirken. (Steuerrechtliches Risiko)
- Es besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des Beteiligungsbetrags inkl. Ausgabeaufschlag. Dem Anleger können individuell zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Kosten für Steuerzahlungen oder aus einer möglichen persönlichen Fremdfinanzierung (Totalverlustrisiko).

**Wichtige Hinweise**

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF sowie etwaige Nachträge/Aktualisierungen und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Die Angaben dieser Marketing-Anzeige sind verkürzt dargestellt und sind kein Angebot, keine Kaufempfehlung und keine Beratung. Zeichnungen von Beteiligungen an Investmentvermögen der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG dürfen nur auf Grundlage des gesetzlichen Verkaufsprospektes (inkl. Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag und etwaiger Nachträge/Aktualisierungen), des Basisinformationsblattes sowie der Zeichnungsunterlagen erfolgen (VERKAUFSUNTERLAGEN). Allein die VERKAUFSUNTERLAGEN enthalten die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen

Einzelheiten, insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen Alternativen Investmentfonds. Die VERKAUFSUNTERLAGEN sind in deutscher Sprache bei der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG (KVG), Kurfürstendamm 188, 3.OG, 10707 Berlin oder im Internet unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit erkennbarer Daten Dritter wird keine Gewähr übernommen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter [www.dfi-gruppe.com/anlegerrechte](http://www.dfi-gruppe.com/anlegerrechte) verfügbar. Die KVG kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Der AIF weist durch seine Zusammensetzung und die für seine Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität (Wertschwankung) auf und hat aufgrund seiner eingeschränkten Handelbarkeit einen illiquiden Charakter.

Stand: 20.03.2023



**DEUTSCHE  
FONDSIMMOBILIEN  
VERTRIEBS GMBH**

DFI Deutsche Fondsimmobiliien  
Vertriebs GmbH  
Elsenheimerstraße 47a  
80687 München

Telefon: +49 (0)89 / 6931 459 0  
Telefax: +49 (0)89 / 6931 459 39

E-Mail: [info@dfi-vertrieb.de](mailto:info@dfi-vertrieb.de)  
[www.dfi-vertrieb.de](http://www.dfi-vertrieb.de)