

**Werbemittlung**

Notariell gesichertes  
Start-Portfolio



DEUTSCHE  
FONDSIMMOBILIEN  
HOLDING AG

# DFI WOHNEN 2

DFI WOHNEN 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Beteiligung an deutschen Wohnimmobilien



# Portfolio Dresden, Coswig, Radebeul

Ein Portfolio mit Bestandsimmobilien in Dresden, Coswig und Radebeul wurde für den DFI Wohnen 2 am 29. Juni 2023 gesichert. Die technische und kaufmännische Prüfung der Immobilien durch die DFI Gruppe ist abgeschlossen und eine notarielle Vereinbarung mit der Verkäuferin wurde unterzeichnet. Die DFI Gruppe hat nun bis zum 30. September 2023 Zeit, das Kaufangebot anzunehmen.

Die 150 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten befinden sich in Gebäuden, die auf großzügigen, teils parkähnlichen Grundstücken mit altem Baumbestand bzw. sehr großen Freiflächen errichtet wurden. Der Kaufpreis liegt bei ca. 15,15 Mio. Euro (inkl. Erhaltungsaufwand). Der Vermietungsstand beträgt derzeit ca. 96 Prozent. Im Rahmen fortlaufender Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind die Objekte des Portfolios mehrheitlich unter Berücksichtigung energetischer Maßnahmen saniert bzw. Ende der 1990er Jahre neu errichtet worden.

Die Ankaufparameter des Portfolios entsprechen den Annahmen in den Fondsprognosen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass ein endgültiger Kauf des Portfolios nicht zustande kommt.



# 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 %</b>

<b>Mittelverwendung</b>	in Prozent der Gesamtinvestition	
-------------------------	----------------------------------	--

**Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten (ohne Maklerkosten)**

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>

**Vergütungen im Rahmen des Ankaufs**

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 Gewerbesteuerengesetz 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 Fondsimmobili-  
en 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 voll-  
ständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen Alternativen Investmentfonds. Die VERKAUFSUNTER-  
LAGEN sind in deutscher Sprache bei der DFI Deutsche Fondsimmobili- en 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 gedruck-  
ter Form erhältlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit erkennbarer Daten Dritter wird keine Gewähr über-  
nommen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter [www.dfi-gruppe.com/an-  
legerrechte](http://www.dfi-gruppe.com/an-<br/>legerrechte) 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 (Wertschw-  
ankung) auf und hat aufgrund seiner eingeschränkten Handelbarkeit einen illiquiden Charakter.

Stand: 29.06.2023



**DEUTSCHE  
FONDSIMMOBILIEN  
VERTRIEBS GMBH**

DFI Deutsche Fondsimmobili-  
en 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)