

Werbemitteilung

Diese Unterlagen wurden Ihnen überreicht durch:

 DEUTSCHE  
FONDSIMMOBILIEN  
HOLDING AG



PCI GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 12 • 56567 Neuwied  
Tel.: 02631 97730 • Fax: 02631 9773 11  
E-Mail: info@FondsKompetenz.de

# DFI WOHNEN 2

DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG



Beteiligung an deutschen Wohnimmobilien

Ein Fonds, der genau in unsere Zeit passt:

# DFI WOHNEN 2 – Ruhepol in Ihrem Vermögensportfolio

## Wohnimmobilien – ein stabiler Sachwert

Eine Investition in deutsche Bestandswohnimmobilien bietet nach Einschätzung der DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG eine solide Anlagemöglichkeit. Wohnungen sind ein knappes, begehrtes Gut, denn zusätzlich zur sehr hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geht die Neubautätigkeit derzeit stark zurück. Daher dient der Sachwert Wohnimmobilie bei prognostiziertem Verlauf unverändert der Vermögenssicherung und dem Vermögensaufbau.

## Alternativer Investmentfonds

Der DFI Wohnen 2 ist der zweite Publikums-Fonds der DFI Gruppe, der Wohn-/Gewerbeimmobilien und größere Portfolios mit deutschen Bestandswohnungen erwirbt. Der Fonds bewirtschaftet die Wohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser selbst und entwickelt sie während der Fondslaufzeit weiter. Der Wert der Immobilien soll unter Renditegesichtspunkten und unter Berücksichtigung der Interessen der in den Häusern lebenden Mieter sukzessive erhöht werden. Anleger können sich an diesem Sachwert-Investment beteiligen. Sie erhalten laufende Auszahlungen und partizipieren nach dem Verkauf des Fonds an einem möglichen Gewinn (Prognose).

## Anlagepolitik der Fondsgesellschaft

Mit dem für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapital ist beabsichtigt, einerseits Immobilien mittelbar oder unmittelbar zu erwerben, zu halten und zu sanieren sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen und darüber hinaus im Rahmen eines fortlaufenden Handels Immobilien anzukaufen und wieder zu verkaufen. Es existiert kein z. B. dem DAX vergleichbarer Referenzindex. Der Anleger erwirbt AIF-Anteile, keine Immobilien.

## Erfahrene Spezialisten

Die DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG wird von Immobilienexperten geführt, die seit Jahrzehnten im Segment der Bestandswohnimmobilien tätig sind. Mark Münzing, Matthias Ungethüm und Thomas Heinisch (Vorstände) sowie das gesamte Team der DFI Gruppe kennen den deutschen Wohnimmobilienmarkt sehr gut. Sebastian Bader ist für die DFI Immobilien GmbH verantwortlich. Der überwiegende Teil des DFI-Teams arbeitet seit mehr als einem Jahrzehnt eng und vertrauensvoll zusammen.

## Die Arbeit leistet der Fonds

Als Anleger hat man keine Arbeit mit seiner

Beteiligung. Denn die Immobilien werden vom Fondsmanagement erworben, verwaltet und entwickelt. Dreimal jährlich sollen Auszahlungen an die Anleger geleistet werden (Prognose).

## Anleger im Mittelpunkt

Das Handeln der Verantwortlichen richtet sich an den Interessen der Anleger aus. Sie vertrauen der DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG einen Teil ihres Vermögens an und dieses soll vom Emissionshaus partnerschaftlich und verantwortungsvoll bewahrt und gemehrt werden.

## Bezahlbarer Wohnraum

Der Erwerb von Bestandswohnimmobilien ist auch unter den komplexen Bedingungen der Gegenwart sinnvoll. Denn gerade bezahlbarer Wohnraum wird vielerorts händierend gesucht. Das angestrebte Mietniveau der vom Fonds zu erwerbenden Wohnhäuser liegt im bezahlbaren, mittleren Segment. Die Entwicklung der Immobilien des Fonds, beispielsweise durch den Abbau von Leerstand nach Erwerb, kann dazu beitragen, dass Wohnungssuchenden dringend benötigte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

## Breite Streuung

Der Fonds plant vorrangig in Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie vereinzelt in Gewerbeimmobilien an verschiedenen Standorten zu investieren. Somit wird plangemäß breit gestreut. Die zu erwerbenden Immobilien sollen sich an Standorten mit Entwicklungspotenzial befinden. Das ermöglicht den Anlegern, sich entsprechend ihrer Möglichkeiten und Wünsche am Erwerb von größeren Wohnimmobilienportfolios mit Renditepotenzial zu beteiligen.

## Rückzahlung Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag

Aus den Veräußerungen des Fonds werden an die Anleger prognosegemäß Auszahlungen in Höhe Ihres Kommanditkapitals und Ausgabeaufschlags bezahlt.

## Renditeprognose

Nach dem Verkauf des Fonds wird der mögliche Gewinn (nach Abzug aller Kosten) hälftig zwischen den Anlegern und der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds geteilt. Jedoch nur jener Teil, der die prognostizierten 4,5 % Zielrendite pro Jahr für die Anleger übersteigt. Bis zu einer Rendite von 4,5 % pro Jahr kommen die Gewinne ausschließlich den Anlegern zu.

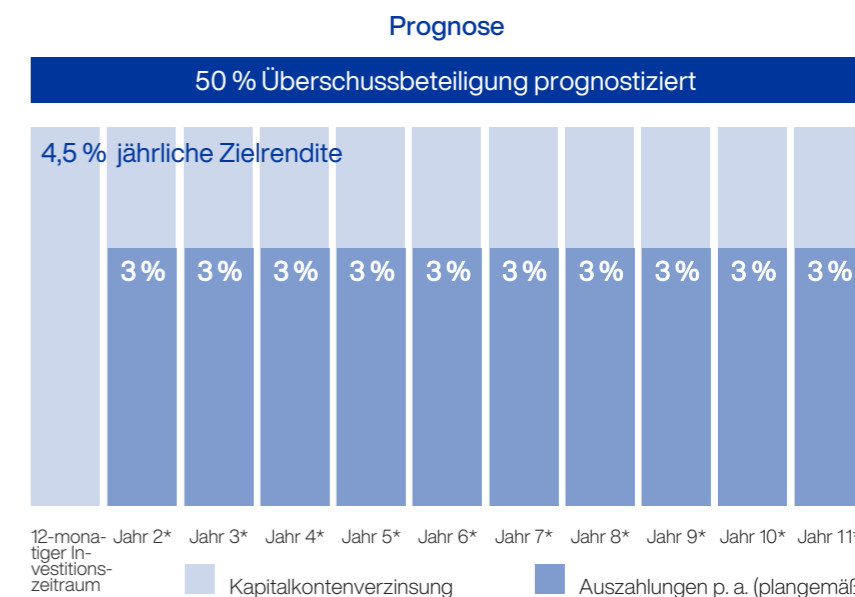
Immobilieninvestitionen beinhalten auch Risiken und können sich negativ entwickeln.

Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken auf der letzten Seite.

Titelbild: Wohnimmobilie des DFI Wohnen 1 in Berlin-Weißensee, Fotograf: Vincent Mosch

# ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft	<b>DFI WOHNEN 2 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH &amp; CO. KG</b>
Investition	in sorgfältig ausgewählte deutsche Wohnimmobilien, z.T. auch Gewerbe, im mittleren Preissegment
Auszahlungen	3 % pro Jahr bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit (Prognose) nach Ablauf eines 12-monatigen Investitionszeitraums*
Kapitalkontoverzinsung	bis zu 4,5 % pro Jahr ab dem 1. Monat nach Einzahlung*
Gewinnbeteiligung	50 % Überschussbeteiligung, die die Kapitalkontoverzinsung i.H.v. 4,5 % pro Jahr übersteigt
Ausgabeaufschlag	5 %



Die Gesellschaft ist bis 31.12.2033 befristet. Durch Gesellschafterbeschluss kann die Laufzeit um bis zu drei Jahre verkürzt werden.

Gesamtmittelrückfluss	ca. 145,4 % des eingesetzten Kapitals (Prognose vor Steuern) (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag)
Auszahlungstermine	31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres
Mindestbeteiligung	grundsätzlich 25.000 Euro zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Einzahlungstermine	30 % der Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag innerhalb 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung, 30 % plangemäß spätestens vier Monate nach Annahme der Beitrittserklärung, 40 % nach Aufforderung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft.
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

\* Anteilig in Abhängigkeit vom Einzahlungszeitpunkt der Einlage

Die dargestellte Prognose beruht auf positiven und negativen Szenarien mit unterschiedlichen Marktbedingungen (u. a. Mietausfall, Verkaufsfaktor). Zu den unterschiedlichen Szenarien siehe Basisinformationsblatt. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Investitionen des Fonds stehen noch nicht fest (Blind-Pool). Es ist noch nicht absehbar, ob und in welchem Umfang EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigt werden.

## Notariell gesichertes Startportfolio

Ein Portfolio mit 150 Bestandswohnungen und 13 Gewerbeeinheiten konnte in Dresden, Coswig und Radebeul für 15,15 Mio. Euro (inkl. Erhaltungsaufwand) notariell gesichert werden. Die DFI Gruppe hat nun bis 30.09.2023 Zeit das Angebot anzunehmen.

## 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 Prognose-risiko).
- 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 Gewerbesteuer-gesetz 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 Vermögens-nachteile 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: 29.06.2023