

## Kurzanalyse: dii. Wohnimmobilien Deutschland 2

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

### Allgemeine Daten der Beteiligung

Bezeichnung des Fonds	dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Initiator	d.i.i. Investment GmbH
Investitionsobjekt	Mittelbare Investition in Wohnimmobilien in Deutschland
Datum der Prospektaufstellung	30. Juni 2021
Analysedatum	28. Juli 2021
Ende der Platzierungsfrist	zum 30. September 2022
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2033
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Währung des Fonds	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR	10.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% der Pflichteinlage zzgl. Agio
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	20.000
Gesamtvolumen ohne Agio in TEUR	39.335
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,0%
Gesamtvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	40.335
Anmerkungen:	-

### Zusammenfassung und Rating

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die mittelbar in Wohnimmobilien in Deutschland investiert. Die d.i.i. verfügt über eine permanente Ankaufspipeline, auf die der Fonds bei vorhandener Liquidität zurückgreifen kann. Aktuell befinden sich über 35 Wohnimmobilien in 24 Städten mit einem Gesamtvolumen von ca. 850 Mio. EUR in der Ankaufspipeline und der näheren Prüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Anleger werden im Rahmen des Jahresberichts über den Fondsgeschäftsverlauf informiert. Für das Management der Fondsgesellschaft ist die d.i.i. Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Zusätzlich kann im Rahmen des Ankaufsprozesses auf die Expertise und den Marktzugang der Muttergesellschaft d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG zurückgegriffen werden, die aktuell Immobilien an rund 50 Standorten im Wert von ca. 2,3 Mrd. EUR verwaltet. Die Fondskosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich, in der Betriebsphase sind die Fondskosten marktüblich.

**Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem im Ankauf sehr erfahrenen Management, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.**

#### Rating



★★★★★	Sehr gut
★★★★	Gut
★★★	Platzierungsfähig
★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

## Kurzanalyse: dii. Wohnimmobilien Deutschland 2

### Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	27
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	2.185,8
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	27
Performance bereits aufgelegter Fonds	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	- unter Plan, - im Plan, - über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	- unter Plan, - im Plan, - über Plan

Die 2010 gegründete d.i.i. Investment GmbH mit Sitz in Wiesbaden ist auf das Auflegen und Verwalten von Fonds im Bereich Immobilien spezialisiert. Das Unternehmen gehört zur Unternehmensgruppe der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die seit 2006 in der Bestandsentwicklung und dem Neubau von Wohnimmobilien aktiv ist. Die Unternehmensgruppe verwaltet aktuell Immobilien an rund 50 Standorten im Wert von ca. 2,3 Mrd. EUR. Bislang hat d.i.i. 27 Real-Estate-Private-Equity-Fonds und Managed Accounts platziert. Sieben Fonds bzw. Managed Accounts wurden bereits aufgelöst. Die Anleger erzielten bei sechs von Ihnen IRR-Renditen zwischen 5% und 23% p.a. Bei einem Fonds erhielten die Investoren einen Rückfluss in Höhe von 110%. Das vorliegende Angebot ist das 28. Real-Estate-Private-Equity-Angebot des Initiators.

### Teilrating



Anmerkungen:

-

### Konzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	d.i.i. Investment GmbH
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Platzierungsgarantie	vorhanden
Eigene Beteiligung des Initiators und des Managements in % des Kommanditkapitals	0,00%

#### Konzeptionelle Besonderheiten:

Die Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar in Wohnimmobilien in Deutschland. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2033 errichtet. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Eine Platzierungsgarantie durch die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG ist vorhanden. Eine wesentliche Eigenbeteiligung des Initiators, die potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich abschwächen würde, liegt nicht vor. Ein Prospektprüfungsbericht ist vorhanden.

Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.

### Teilrating



Anmerkungen:

-

## Kurzanalyse: dii. Wohnimmobilien Deutschland 2

### Investitionsobjekt

Angestrebte Arten der Zielobjekte	100% Core
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	mind. drei Immobilien
Angestrebte Immobilienarten	Wohnimmobilien
Angestrebte Regionen und Länder	Deutschland
Blind-Pool-Charakter	100% der Zielobjekte sind in Verhandlung
<u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u> <p>Nach Angaben des Initiators analysiert die d.i.i. zweimal jährlich alle Städte über 60.000 Einwohner, insgesamt 147 Standorte zum Ende 2019. In den Städten, die die Kriterien erfüllen, werden entsprechende Immobilien genauer geprüft. Dabei kann die d.i.i. nach eigenen Angaben auf etwa 80% des Gesamtmarktes zugreifen. Aktuell befinden sich Immobilien im Wert von ca. 850 Mio. EUR in der näheren Prüfung. Es dürfte sichergestellt sein, dass für den vorliegenden Fonds Objekte eingekauft werden können, sobald das entsprechende Volumen platziert wurde. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter.</p>	
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Fondsmanagement	vorhanden
Kann das Fondsmanagement von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	jährliche Abschlüsse
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses des Fonds</u> <p>Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Festlegung eines maximalen Einkaufsfaktors oder einer Mindestrendite beim Ankauf wäre wünschenswert gewesen. Die Anleger werden im Rahmen des Jahresberichts über den Fondsgeschäftsverlauf informiert. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet nicht statt.</p>	
<b>Teilrating</b> 	
Anmerkungen: -	

## Kurzanalyse: dii. Wohnimmobilien Deutschland 2

### Ankaufsprozess

<u>Fondsmanagement</u>	
Fondsmanagement	d.i.i. Investment GmbH
Immobilien-Know-how des Fondsmanagements	sehr ausgeprägt
Wird das Fondsmanagement von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG
<u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u>	
<p>Für das Management der Fondsgesellschaft ist die d.i.i. Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Das Unternehmen verantwortet direkt für das Immobilien-Portfoliomanagement, das Risikomanagement, die Investorenbetreuung sowie Compliance der Gesellschaft. Zusätzlich kann im Rahmen des Ankaufsprozesses auf die Expertise und den Marktzugang der Muttergesellschaft d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG zurückgegriffen werden. Die d.i.i. verwaltet aktuell Immobilien an rund 50 Standorten im Wert von ca. 2,3 Mrd. EUR.</p> <p>Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.</p>	
<b>Teilrating</b> 	
Anmerkungen: -	

### Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	94,64%
Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Kommanditkapitals ohne Agio	8,86%
Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Gesamtkapitals inkl. Agio	13,20%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Nettoinventarwerts	max. 1,57%
<u>Beurteilung der Kostenstruktur und Ergebnisverteilung</u>	
Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") für die Anleger	6,0%
Ergebnisbeteiligung der Anleger	82,2%
Ergebnisbeteiligung des Managements	17,9%
<p>Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist überdurchschnittlich. Die Fondskosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich, die Fondskosten in der Betriebsphase sind marktüblich. Die geplante Aufnahme von Fremdkapital erhöht die Chancen, aber auch die Risiken der Anleger. Es fallen zusätzlich Transaktionskosten beim Ankauf und Verkauf der Immobilien an.</p> <p>Die Vorzugsrendite und das Modell der Ergebnisverteilung sind marktüblich.</p>	
<b>Teilrating</b> 	
Anmerkungen: -	