

Diese Unterlagen wurden überreicht durch:



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



Werbemitteilung

DFI WOHNEN 1

DFI WOHNEN 1 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

Investitionsinformation 03
gültig ab 24.01.2022



DFI WOHNEN 1

Aktuelle Investitionsstandorte und -objekte im Überblick



**Remscheid (Zentrum,
Lennep und Lüttringhausen)**

**Berlin (Mitte, Spandau
und Reinickendorf)**

Gesamtportfolio zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	4
Wohneinheiten	201 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	77
Kaufpreis	21.690.000 Euro (1.538 Euro/m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	1.362.000 Euro (97 Euro/m ²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	23.052.000 Euro (1.634 Euro/m ²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand ¹	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	1.075.676 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	1.200.657 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 14.106 m ²

¹ Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.

Hinweis:

Alle in diesem Dokument angegebenen Portfoliodaten beziehen sich auf den Stichtag des Ankaufs. Diese Zahlen, insbesondere der Vermietungsstand, sind im Rahmen der laufenden Immobilienbewirtschaftung stetigen Änderungen unterworfen. Die konkreten Portfoliodaten zum Zeitpunkt der Übergabe dieser Investitionsinformation können daher von den Daten per Ankaufsdatum abweichen.



Portfolio Remscheid

In Remscheid hat der DFI WOHNEN 1 ein attraktives Wohnimmobilienpaket erworben. Die vier Wohnhäuser wurden in den Jahren 1958 bis 1978 errichtet, sind drei- bis sechsgeschossig, wurden laufend instandgehalten und befinden sich in einem guten Zustand.

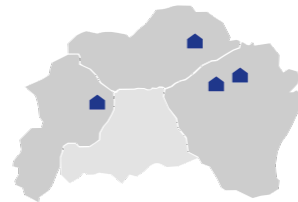
Das Portfolio umfasst 163 Wohnungen und 63 Garagen. Die Dachgeschosse sind nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Ein Teil der Wohnungen hat Balkone.

Standort und Lage

Remscheid ist eine Großstadt mit ca. 113.000 Einwohnern im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die drittgrößte Stadt des Bergischen Landes ist ein Traditionsstandort der Metall- und Werkzeugindustrie. Die Wohnhäuser des Portfolios befinden sich teilweise in der Innenstadt Remscheids sowie in den Stadtbezirken Lennep und Lüttringhausen. Wie in Nordrhein-Westfalen häufig anzutreffen sind Lennep und Lüttringhausen großteils eher locker bebaut. Die Wohnanlagen befinden sich in gut erschlossenen Wohngebieten mit großzügigen Grünflächen, altem Baumbestand und Gärten. Es gibt keine größeren Gewerbegebiete oder Industrieansiedlungen. Durch die hügelige Lage eröffnet sich der Blick ins Bergische Land.

Regionale Verteilung der Immobilien

Der Investitionsfokus des DFI WOHNEN 1 liegt insbesondere auf bevölkerungsreichen Regionen in Bayern, Sachsen, Berlin und Nordrhein-Westfalen. Darüber hinaus prüft die Kapitalverwaltungsgesellschaft regelmäßig weitere mögliche Standorte in Deutschland, die attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten könnten.



**Objekte in Alt-Remscheid,
Remscheid-Lennep und -Lüttringhausen**



Remscheid-Lennep, Lüttringhauser Straße



Remscheid-Lennep, Lüttringhauser Straße



Wohnhäuser in Remscheid zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objektpaket
Wohneinheiten	163 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	63
Kaufpreis	14.690.000 Euro (1.303 Euro/m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	790.000 Euro (70 Euro/m ²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	15.480.000 Euro (1.373 Euro/m ²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand ¹	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	807.126 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	897.096 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 11.277 m ²

¹ Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.



Remscheid-Lüttringhausen, Hans-Böckler-Straße



Remscheid, Heidmannstraße



Remscheid-Lennep, Otto-Hahn-Straße



Objekt Berlin (Mitte)

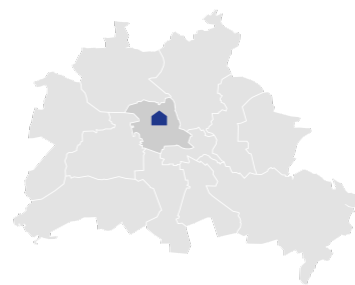
Im Berliner Bezirk Mitte wurde ein zu 100 % vermietetes Mehrfamilienhaus gekauft. Die sechsgeschossige Wohnimmobilie wurde 1996 errichtet und laufend instandgehalten. Sie weist einen gepflegten Allgemeinzustand auf.

Das Gebäude verfügt über einen Fahrstuhl, es hat 18 Wohnungen, davon sind drei rollstuhlgerecht. Alle Wohnungen haben eine Terrasse bzw. einen Balkon zum rückwärtig gelegenen begrünten Hof. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Standort und Lage

Zum Stadtbezirk Mitte gehört der Stadtteil Wedding. In diesem liegt das Wohnhaus in der ruhigen Nebenstraße einer reinen Wohngegend. In Laufnähe finden

sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie das Einkaufszentrum Müllerhalle. Dieses ist ebenso wie die U-Bahnstation Rehberge ca. 300 m von der Immobilie entfernt. Das großzügige Naherholungsgebiet „Volks-park Rehberge“, der attraktive Schillerpark und der Park Plötzensee befinden sich in unmittelbarer Nähe.



Berlin, Lüderitzstraße
Bezirk Mitte, Stadtteil Wedding

Wohnhaus Lüderitzstraße zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	18 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	keine
Kaufpreis	3.750.000 Euro (2.960 Euro/m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	143.000 Euro (113 Euro/m ²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	3.893.000 Euro (3.073 Euro/m ²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand ¹	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	125.291 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	151.689 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 1.267 m ²

¹ Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.





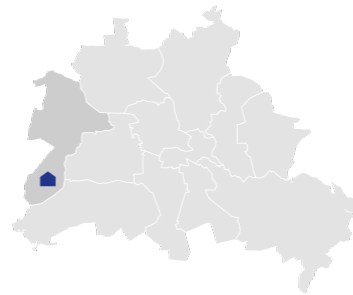
Objekt Berlin (Spandau)

Im Südwesten des Berliner Bezirks Spandau wurde eine zu 100 % vermietete Wohnanlage erworben. Das viergeschossige Wohnhaus wurde 1976 errichtet und ist in einem gepflegten Allgemeinzustand. Zur Immobilie gehören 12 Wohnungen mit Balkonen.

Standort und Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einem Mischgebiet zwischen Heerstraße und dem Brunsbütteler Damm in Spandau. Das Haus hat einen Vorgarten und weist hinter dem Gebäude eine ruhige, eingewachsene Gartenfläche auf. An diese grenzt eine Kleingartenanlage. Die Immobilie verfügt über 6 oberirdische KFZ-Stellplätze. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein großzügiger, begrünter Spielplatz.

Auf dem hinteren Grundstücksteil besteht möglicherweise die Chance einer Nachverdichtung, dies muss baurechtlich geprüft werden. In Spandau gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.



Berlin, Schmidt-Knobelsdorfstraße
Bezirk Spandau, Stadtteil Wilhelmstadt

Wohnhaus Schmidt-Knobelsdorf-Straße zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	12 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	6
Kaufpreis	1.700.000 Euro (1.968 Euro/m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	229.000 Euro (265 Euro/m ²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	1.929.000 Euro (2.233 Euro/m ²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand ¹	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	76.875 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	83.462 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 864 m ²

¹ Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.



Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Straße

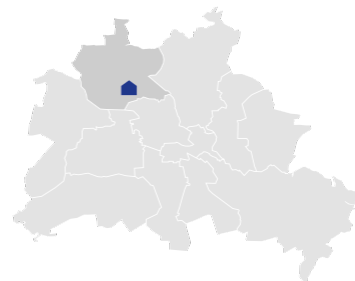
Objekt Berlin-Reinickendorf

Im Nordwesten Berlins wurde ein ca. 1982 errichtetes Mehrfamilienhaus erworben. In dem viergeschossigen Gebäude befinden sich acht Wohnungen mit Balkonen. Das Wohngebäude weist einen gepflegten Allgemeinzustand auf, es wurde laufend instandgehalten. Die Immobilie hat einen rückwärtigen, begrünten und sehr großzügigen Hof mit vier Pkw-Stellplätzen im Erdgeschoss des Hauses und verfügt über vier weitere Außenstellplätze. Einkaufszentren, U-Bahnstationen und Buslinien sind fußläufig erreichbar. Es befinden sich mehrere große Parks und Forste in der Nähe.

Standort und Lage

Reinickendorf ist neben seinem hohen Anteil von Wasser- und Waldflächen sowie verdichteten Stadtteilen wie dem Märkischen Viertel durch eine lockere

Bebauung gekennzeichnet. Auf dem ca. 500 Hektar großen Areal des in der Nähe der Immobilie gelegenen ehemaligen Flughafens Tegel sollen künftig etwa 1000 größere und kleinere Technologie-Unternehmen und die Berliner Hochschule für Technik angesiedelt werden. Auf dem Gelände wird darüber hinaus ein neues Wohnviertel entstehen und etwa 220 Hektar Flug- und Rollfelder sollen zu einem sogenannten Landschaftsraum umgestaltet werden.



Berlin, Hechelstraße
Bezirk Reinickendorf

Wohnhaus in Berlin Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	8 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	8
Kaufpreis	1.550.000 Euro (2.221 Euro/m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	200.000 Euro (287 Euro/m ²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	1.750.000 Euro (2.507 Euro/m ²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand ¹	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	66.384 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	68.410 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 698 m ²

¹ Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.



Berlin, Hechelstraße

Investitionsrechnung

Prognose der Mittelherkunft und der Mittelverwendung – AIF **Stand: Fondsauflage**

Mittelherkunft	in Prozent der Gesamtinvestition	
Kommanditkapital	50.000.000 Euro	95,24 %
Ausgabeaufschlag	2.500.000 Euro	4,76 %
Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)	52.500.000 Euro	100,00 %¹
Mittelverwendung	in Prozent der Gesamtinvestition	
Aufwand für den Erwerb der Beteiligungen		
Beteiligungskapital Objekt KG	36.000.000 Euro	68,57 %
Beteiligungskapital Handels GmbH	9.000.000 Euro	17,17 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>45.000.000 Euro</i>	<i>85,71 %¹</i>
Fondsabhängige Kosten		
Eigenkapitalbeschaffung	3.000.000 Euro	5,71 %
Ausgabeaufschlag	2.500.000 Euro	4,76 %
Marketinggebühren (brutto)	595.000 Euro	1,13 %
Konzeptionsgebühren (brutto)	445.000 Euro	0,85 %
Organisation der EK-Einwerbung (brutto)	745.000 Euro	1,42 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>7.285.000 Euro</i>	<i>13,88 %¹</i>
Holding		
Startkapital	215.000 Euro	0,41 %
Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)	52.500.000 Euro	100,00 %¹
Initialkosten		13,88 %¹

¹ Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf zwei Kommastellen genau, berücksichtigt dabei jedoch die genauen Prozentsätze der Zwischenergebnisse. Es kann daher rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.



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

Mittelherkunft	in Prozent der Gesamtinvestition	
Beteiligungskapital DFI Wohnen 1 Holding	36.000.000 Euro	40,00 %
Fremdkapital	54.000.000 Euro	60,00 %
Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)	90.000.000 Euro	100,00 %¹

Mittelverwendung	in Prozent der Gesamtinvestition	
Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten (ohne Maklerkosten)		
Immobilieninvestitionen (Kaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand, Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch)	84.409.106 Euro	93,80 %
Bewertungsgutachten	60.000 Euro	0,07 %
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	531.404 Euro	0,59 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>85.000.510 Euro</i>	<i>94,45 %¹</i>
Vergütungen im Rahmen des Ankaufs		
Maklergebühren (Aktivierung)	2.660.350 Euro	2,96 %
Transaktionsberatung	1.520.200 Euro	1,69 %
Fremdmittelbeschaffung	810.000 Euro	0,90 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>4.990.550 Euro</i>	<i>5,55 %¹</i>
Startkapital Objekt-KG	8.940 Euro	0,01 %
Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)	90.000.000 Euro	100,00 %¹

¹ Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf zwei Kommastellen genau, berücksichtigt dabei jedoch die genauen Prozentsätze der Zwischenergebnisse. Es kann daher rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.

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

Mittelherkunft	in Prozent der Gesamtinvestition	
Beteiligungskapital DFI Wohnen 1 Holding	9.000.000 Euro	40,00 %
Fremdkapital	13.500.000 Euro	60,00 %
Summe Mittelherkunft (Gesamtinvestition)	22.500.000 Euro	100,00 %¹

Mittelverwendung	in Prozent der Gesamtinvestition	
Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschl. Nebenkosten (ohne Maklerkosten)		
Immobilieninvestitionen (Kaufpreis inkl. Erhaltungsaufwand, Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch)	21.099.500 Euro	93,78 %
Bewertungsgutachten	15.000 Euro	0,07 %
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	132.834 Euro	0,59 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>21.247.334 Euro</i>	<i>94,43 %¹</i>
Vergütungen im Rahmen des Ankaufs		
Maklergebühren (Aktivierung)	665.000 Euro	2,96 %
Transaktionsberatung	380.000 Euro	1,69 %
Fremdmittelbeschaffung	202.500 Euro	0,90 %
<i>Zwischensumme</i>	<i>1.247.500 Euro</i>	<i>5,54 %¹</i>
Startkapital Objekt-KG	5.166 Euro	0,02 %
Summe Mittelverwendung (Gesamtinvestition)	22.500.000 Euro	100,00 %¹

¹ Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf zwei Kommastellen genau, berücksichtigt dabei jedoch die genauen Prozentsätze der Zwischenergebnisse. Es kann daher rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.



Risikohinweise (Auszug)

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

Im Wesentlichen bestehen bei Investitionen in geschlossene Investmentvermögen die folgenden Risiken:

- **Kreditrisiko.** Risiken durch den (erheblichen) Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Immobilienerwerbs.
- **Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital.** Gefahr einer geringeren Risikostreuung durch Unterschreitung der prognostizierten Platzierungen von Eigenkapital.
- **Risiko der eingeschränkten Verfügbarkeit.** 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.
- **Geschäftsrisiko.** Haftungsrisiko für Anleger im Außenverhältnis als Kommanditist des Investmentvermögens bei Unterschreitung der Haftsumme wegen Nichteinzahlung der Einlage oder Entnahme bzw. Rückzahlung; in wirtschaftlicher Hinsicht vergleichbares Risiko für Treuhandkommanditisten.
- **Prüfungs- und Prognoserisiko.** Risiko der Abweichung des Anlageergebnisses von der kalkulierten Planprognose 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.
- **Instandhaltungsrisiko.** Risiken durch Veränderungen oder nicht prognostizierbare nachträgliche Feststellungen hinsichtlich des Zustands der Immobilienobjekte.
- **Marktrisiken.** 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.
- **Blind-Pool-Risiko.** Eine Investition in Vermögensgegenstände ist noch nicht erfolgt. Der Anleger kann sich daher noch kein abschließendes Bild über die Anlageobjekte machen.
- **Allgemeines Haftungsrisiko.** Risiko einer deutlichen Verschlechterung der Anlageergebnisse durch unternehmerische Beteiligung an einem Investmentvermögen, welches in seiner Wertentwicklung von den erworbenen Vermögensgegenständen, der Marktlage sowie weiteren Faktoren abhängig ist, die nur begrenzt zu prognostizieren sind. Positive Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige positive Entwicklung.

Die aufgeführten Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Es besteht das Risiko des Totalverlustes der Kapitaleinlage, des Ausgabeaufschlags und der sonstigen Nebenkosten sowie, im Falle der Fremdfinanzierung einer Beteiligung, eines Verlustes des sonstigen Privatvermögens des Anlegers.

Wichtige Hinweise

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Kaufempfehlung dar. Sie sind unverbindlich und dienen ausschließlich der Mitteilung von Informationen in Auszügen zu Werbezwecken. Weitere umfassende Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken eines Investmentvermögens, entnehmen Sie bitte den jeweiligen Verkaufsunterlagen.

Dieses Dokument ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Finanzanlagenberater oder -vermittler und stellt nicht die Grundlage zum Beitritt zu einem Investmentvermögen dar. Zeichnungen von Beteiligungen an Investmentvermögen der DFI Deutsche Fondsimmobilen Holding AG dürfen nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen) erfolgen. Die jeweiligen Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der DFI Deutsche Fondsimmobilen Holding AG, Kurfürstendamm 188, 3. OG, 10707 Berlin oder im Internet unter www.dfi-gruppe.com kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der DFI Deutsche Fondsimmobilen Vertriebs GmbH wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit erkennbarer Daten Dritter wird keine Gewähr übernommen.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://www.dfi-gruppe.com/anlegerrechte> verfügbar. Die DFI Deutsche Fondsimmobilen Holding AG kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Stand: 17.01.2022



DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe
Holding AG
Kurfürstendamm 188, 3. OG
10707 Berlin, Deutschland

Telefon: +49 (0)30 / 314 922 - 90

E-Mail: info@dfi-gruppe.com
www.dfi-gruppe.com

Vertriebskoordination:



DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe
Vertriebs GmbH
Elsenheimerstraße 47a
80687 München, Deutschland

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

E-Mail: info@dfi-vertrieb.de
www.dfi-vertrieb.de