

# DFI WOHNEN 1

DFI WOHNEN 1 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

**Beteiligung an deutschen Wohnimmobilien**



# DER DFI WOHNEN 1

UNSER KUNDE ZUERST PRINZIP FÜR SIE\*

## **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, die Kaufpreise sind derzeit stabil bzw. können steigen. So dient insbesondere der Sachwert Wohnimmobilie in anhaltenden Niedrigzinszeiten dem Vermögensaufbau.

## **Alternativer Investmentfonds**

Der DFI Wohnen 1 erwirbt Portfolios mit deutschen Bestandswohnimmobilien, bewirtschaftet die Wohnhäuser und entwickelt sie während der Fondslaufzeit weiter. Anleger können sich an diesem Sachwert-Investment beteiligen. Sie erhalten laufende Auszahlungen und partizipieren nach dem Verkauf des Fonds an einem möglichen Gewinn.

## **Erfahrene Spezialisten**

Der Initiator, die DFI Deutsche Fondsimmobilieng Holding AG, wird von hochspezialisierten Immobilienexperten geführt. Die Vorstände Mark Münzing und Thomas Heinisch, Generalbevollmächtigter Sebastian Bader sowie ihr gesamtes Team sind sehr erfahren und kennen den deutschen Wohnimmobilienmarkt sehr gut.

## **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 Zeitpunkt für den Erwerb von Bestandswohnimmobilien ist trotz weiterhin steigender Kaufpreise gut. Gerade bezahlbarer Wohnraum wird vielerorts händeringend gesucht. Das angestrebte Mietniveau der vom Fonds zu erwerbenden Wohnhäuser liegt im bezahlbaren, mittleren Segment.

## **Die Arbeit leistet der Fonds**

Als Anleger hat man keine Arbeit mit seiner Beteiligung. Denn die Immobilien werden vom Fondsmanagement verwaltet und entwickelt. Dreimal jährlich werden Auszahlungen an die Anleger geleistet.

## **Breite Streuung**

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

## **Ausgabeaufschlag**

Der 5%ige Ausgabeaufschlag wird nach Verkauf des Fonds an die Anleger plangemäß zurückbezahlt.

## **Interessensgleichheit**

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 5,0 % Rendite pro Jahr für die Anleger übersteigt. Bis zu einer Rendite von 5,0 % pro Jahr kommt das Geld den Anlegern zu: Unser Kunde zuerst Prinzip für Sie.

\* Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken auf der Seite 4.

\* Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Prognosen, deren Eintritt nicht garantiert ist.

# ÜBERBLICK

Fondsgesellschaft

**DFI WOHNEN 1 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG\***

Investition

überwiegend in deutsche Wohnimmobilien, z.T. auch Gewerbe

Prognostizierte Auszahlungen

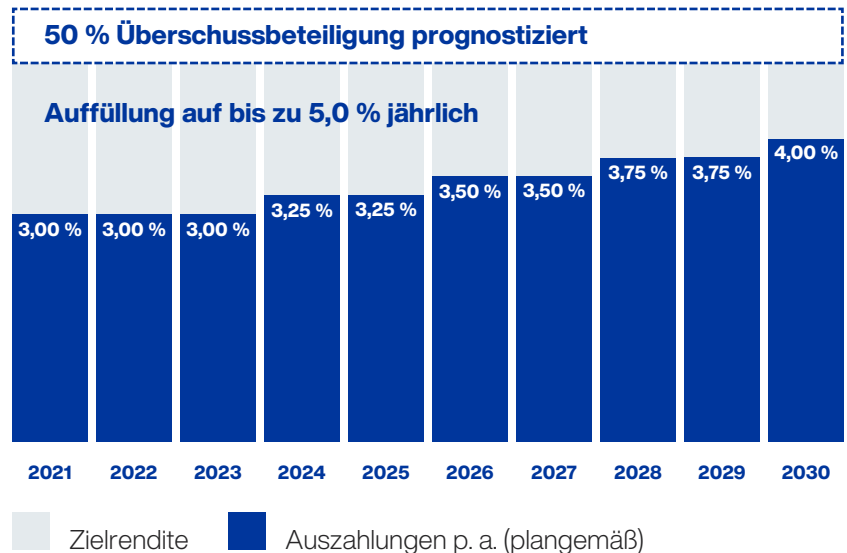
3,00 % p.a. bis zum 31.12.2023  
3,25 % p.a. bis zum 31.12.2025  
3,50 % p.a. bis zum 31.12.2027  
3,75 % p.a. bis zum 31.12.2029  
4,00 % p.a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit

Auszahlungstermine

31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres

Kapitalkontenverzinsung

bis zu 5,0 % p.a., darüber hinaus 50 % Überschussbeteiligung aus den die Kapitalkontenverzinsung überschreitenden Gewinnen



prognostizierter  
Gesamtkapitalrückfluss

ca. 160,4 % des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage  
zzgl. Ausgabeaufschlag)

geplantes Kommanditkapital

50 Mio. Euro, maximal 100 Mio. Euro

Mindestbeteiligung

grundsätzlich 25.000 Euro zzgl. 5,0 % Ausgabeaufschlag; die KVG ist  
berechtigt, für max. 25 % des gezeichneten Kommanditkapitals eine niedrigere  
Mindesteinlage in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren

Einzahlungstermine

30 % der Einlage zzgl. 5,0 % 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

\*Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Prognosen, deren Eintritt nicht garantiert ist.

\*\*Wenn dies mit den Grundsätzen eines ordnungsgemäßen Liquiditätsmanagements vereinbar ist.

## Wesentliche Risiken von Investmentvermögen im Überblick

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:

- Risiken durch den (erheblichen) Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Immobilienerwerbs (Kreditrisiko).
- Gefahr einer geringeren Risikostreuung durch Unterschreitung der prognostizierten Platzierungen von Eigenkapital (Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital).
- 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 Verfügbarkeit).
- 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 Treuhänderkommanditisten (Geschäftsrisiko).
- 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 (Prüfungs- und Prognoserisiko).
- Risiken durch Veränderungen oder nicht prognostizierbare nachträgliche Feststellungen hinsichtlich des Zustands der Immobilienobjekte (Instandhaltungsrisiko).
- 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 (Marktrisiken).

- Risiko durch Blind Pool: Eine Investition in Vermögensgegenstände ist noch nicht erfolgt. Der Anleger kann sich daher noch kein abschließendes Bild über die Anlageobjekte machen (Blind-Pool-Risiko).

- 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 (Geschäftsrisiko).

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 Fondsimmobiliens 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 Fondsimmobiliens Holding AG, 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. Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der DFI Deutsche Fondsimmobiliens 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 [www.dfi-gruppe.com/anlegerrechte](http://www.dfi-gruppe.com/anlegerrechte) verfügbar. Die DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Stand: 26.08.2021