DEUTSCHE
FONDSIMMOBILIEN
HOLDING AG

Werbemitteilung

DFI WOHNEN 1

DFI WOHNEN 1 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

Investitionsinformation 07

gültig ab 29.08.2022

DFI WOHNEN 1

Aktuelle Investitionsstandorte und -objekte im Überblick

Bochum (Wattenscheid)

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

Gera

**Berlin (Pankow, Mitte, Köpenick,
Reinickendorf, Lichtenberg, Spandau)**

Gesamtportfolio zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	8
Wohneinheiten	325
Gewerbeeinheiten	13
Garagen und Stellplätze	100
Kaufpreis	47.290.000 Euro (1.827 Euro/m²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	2.420.000 Euro (93 Euro/m²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	49.710.000 Euro (1.920 Euro/m²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand [1]	98,93 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	2.256.567 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	2.486.630 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 25.888 m²

[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.

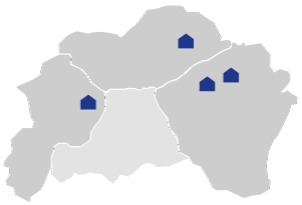
Das Portfolio umfasst 163 Wohnungen und 63 Garagen. Die Dachgeschosse sind nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Ein Teil der Wohnungen hat Balkone.

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-Lüttringhausen, Hans-Böckler-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-Lennep, Otto-Hahn-Straße

Remscheid, Heidmannstraße

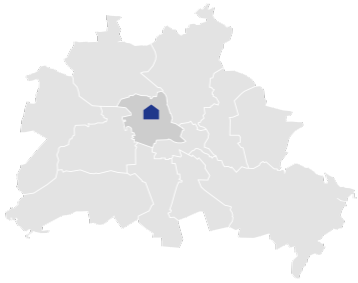
Objekt Berlin (Mitte)

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 Volkspark Rehberge, der attraktive Schillerpark und der Park Plötzensee befinden sich in unmittelbarer Nähe.



Berlin, Lüderitzstraße
Bezirk Mitte, Stadtteil Wedding

Wohnhaus in Berlin zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	18 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	keine
Kaufpreis	3.750.000 Euro (2.960 Euro/m²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	143.000 Euro (113 Euro/m²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	3.893.000 Euro (3.073 Euro/m²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand [1]	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	125.291 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	151.689 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 1.267 m²

[1] Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.

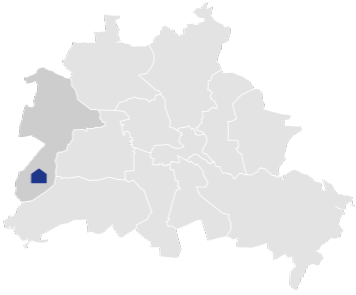
Berlin, Lüderitzstraße

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 in Berlin zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	12 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	6
Kaufpreis	1.700.000 Euro (1.968 Euro/m²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	229.000 Euro (265 Euro/m²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	1.929.000 Euro (2.233 Euro/m²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand [1]	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	76.875 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	83.462 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 864 m²

[1] Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.

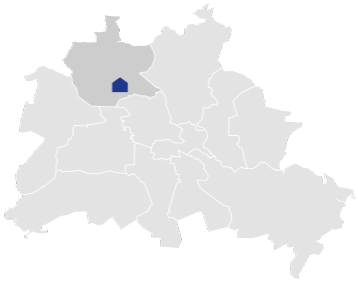
Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Straße

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 zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	8 Wohnungen
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	8
Kaufpreis	1.550.000 Euro (2.221 Euro/m²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	200.000 Euro (287 Euro/m²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	1.750.000 Euro (2.507 Euro/m²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand [1]	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	66.983 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	68.410 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 698 m²

[1] Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.

Berlin, Hechelstraße

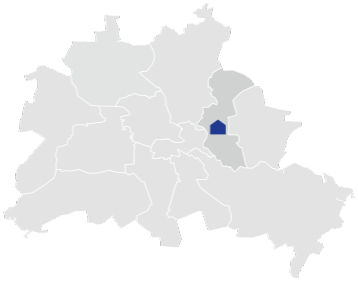
Objekt Berlin-Lichtenberg

Objekt Berlin (Lichtenberg)

Im Südosten Berlins wurde ein um 1900 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit 28 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten erworben. Das Dachgeschoss des Eckhauses wurde 2019 ausgebaut. Im selben Jahr erhielten die Wohnungen rückseitig drei Balkonstränge, und es wurden zwei Aufzüge angebaut. Zu umfassenden Sanierungsmaßnahmen zählten 2005 die Erneuerung der Wasserleitungen und 2018 der Stromleitungen sowie der Fassade. Die Fenster wurden in den Jahren 2009 und 2019 ausgetauscht. Wohnungsrenovierungen wurden im Zuge der Fluktuation durchgeführt. Der Zustand des Hauses ist als sehr gut zu bezeichnen.

Standort und Lage

Der Stadtbezirk Lichtenberg ist im vergangenen Jahrzehnt zu einem bei jungen Leuten und Familien sehr gefragten Bezirk geworden. Es gibt erkennbare dörfliche Strukturen mit Altbauten, gepaart mit Hochhäusern aus DDR-Zeiten. Der Stadtteil ist durch umfangreichen Wohnungsbau gekennzeichnet und durch U- und S-Bahn sowie Busverbindungen gut ans Berliner Zentrum angebunden.



Berlin, Einbecker-/ Ecke Archenholdstraße
Bezirk Lichtenberg

Wohnhaus in Berlin zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	28
Gewerbeeinheiten	5
Garagen und Stellplätze	keine
Kaufpreis	7.400.000 Euro (3.612 Euro/m²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	50.000 Euro (24 Euro/m²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	7.450.000 Euro (3.636 Euro/m²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand [1]	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	277.298 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	287.394 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 2.049 m²

[1] Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.

Berlin, Archenhold-/ Ecke Einbecker Straße

Objekt Bochum

Objekt Bochum (Wattenscheid)

Im Zentrum des Bochumer Stadtteils Wattenscheid wurde ein Wohn- und Geschäftshausensemble mit 12 Apartments, 5 Gewerbeeinheiten, 16 Garagen und 7 Stellplätzen erworben. Die Immobilie liegt vorderseitig zur Fußgängerzone, rückseitig verfügt sie über einen Trakt für die Gewerbemieter. Sie ist in einem ordentlichen Allgemeinzustand, es wurden selektiv Instandhaltungen durchgeführt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladengeschäfte, im ersten Geschoss ein Ärztehaus mit mehreren Praxen sowie einer Einrichtung der ambulanten Intensivpflege. Die Gewerbeeinheiten sind renoviert und langfristig vermietet. Im zweiten und dritten Geschoss sind vier Apartments bewohnt. Weitere acht Apartments werden nach erfolgter Sanierung neu vermietet.

Standort und Lage

Bochum ist mit ca. 370.000 Einwohnern eine prosperierende Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets. Das Wohn- und Geschäftshausensemble liegt absolut zentral in der Fußgängerzone, der Haupteinkaufsmeile von Bochum-Wattenscheid. Somit befinden sich alle wichtigen Einrichtungen in Laufnähe, und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die Möglichkeit der Garagen- bzw. Stellplatzvermietung in dieser zentralen Lage ist als sehr positiv zu bewerten.

Bochum, Oststraße
Bezirk Wattenscheid

Wohn- und Geschäftshaus in Bochum zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objekt
Wohneinheiten	12
Gewerbeeinheiten	6
Garagen und Stellplätze	23
Kaufpreis	4.650.000 Euro (1.567 Euro/m²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	724.000 Euro (244 Euro/m²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	5.374.000 Euro (1.811 Euro/m²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand [1]	91 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	288.518 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	325.235 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 2.968 m²

[1] Vermietungsstand bezogen auf die Mietfläche. Neuvermietung von acht Apartments nach Sanierung.

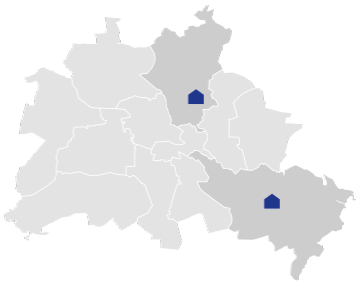
Bochum, Wattenscheid Oststraße

Portfolio Berlin

Portfolio Berlin

In den Berliner Bezirken Köpenick und Pankow wurden zwei Objekte erworben. Beide wurden um das Jahr 1900 errichtet und verfügen zusammen über 28 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Die Immobilie in Köpenick ist viergeschossig und verfügt über einen kleinen Seitenflügel, im Erdgeschoss befinden sich ein Möbelgeschäft und ein Friseur.

Das Objekt in Pankow liegt im Stadtteil Weißensee, hat fünf Etagen im Vorderhaus, der Seitenflügel im begrünten Innenhof ist viergeschossig.



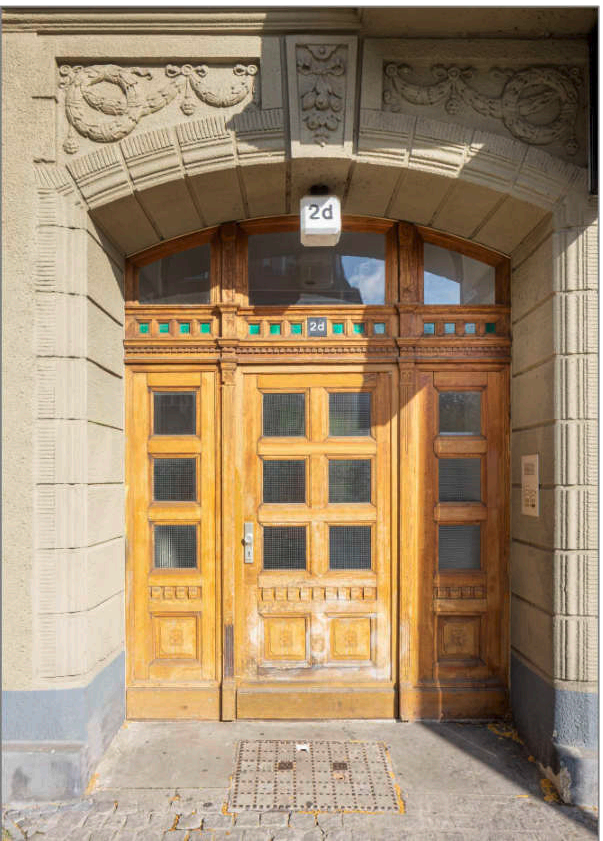
Berlin, Bizetstraße und Bahnhofstraße
Bezirke Köpenick und Pankow

Standort und Lage

Beide Objekte liegen in sehr attraktiven Lagen. Köpenick ist nicht nur ausgesprochen grün, sondern auch mit Wasserflächen durchzogen. Ein entspannter Stadtteil im Südosten Berlins mit eigener Altstadt, Schloss und Nähe zu den prosperierenden Wirtschaftsstandorten im Umland. Die Bahnhofstraße liegt verkehrsgünstig, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden und gut zu erreichen.

Die Immobilie in Weißensee liegt im sogenannten "Komponistenviertel" nahe des Weißen Sees in einer ruhigen Wohnstraße mit gründerzeitlicher Bebauung. Hier hat sich eine Atmosphäre etabliert, die man früher nur vom nahen Prenzlauer Berg kannte. Kleine Cafés und Geschäfte prägen diese gesuchte Berliner Wohnlage, die neben einer abwechslungsreichen Nachbarschaft alle Annehmlichkeiten bietet, die man von einem attraktiven Wohnumfeld erwarten kann.

Berlin, Köpenick Bahnhofstraße



Wohn- und Geschäftshaus und Wohnhaus in Berlin zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	2 Objekte
Wohneinheiten	28
Gewerbeeinheiten	2
Garagen und Stellplätze	keine
Kaufpreis	6.400.000 Euro (2.985 Euro/m²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	284.000 Euro (132 Euro/m²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	6.684.000 Euro (3.118 Euro/m²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand [1]	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	221.910 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	241.534 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 2.144 m²

[1] Vermietungsstand bezogen auf die Mietfläche.

Berlin, Pankow Bizetstraße

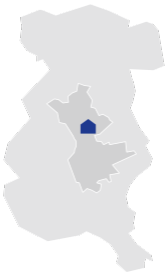
Objekte Gera

Wohnanlage Gera

In der Innenstadt von Gera wurde eine denkmalgeschützte Wohnanlage mit drei Gebäuden erworben. Die Häuser in begehrter Innenstadtlage sind in den Jahren 2021/22 umfassend kernsaniert worden und somit innen als auch außen wie neu, so dass für die 56 Wohnungen keinerlei Erhaltungsaufwand prognostiziert werden muss.
Bei den unter Ensembleschutz stehenden Gebäuden wurden u. a. die Fassadenfarbe der 50er Jahre berücksichtigt, Balkone im rückwärtigen Bereich der Gebäude angebaut und die Dächer überarbeitet. Auch Wärmedämmung und Putz, Gaszentralheizungen, dreifach verglaste Fenster und Steigleitungen sind neu. Die viergeschossigen Wohnhäuser haben großzügige Hofflächen mit altem Baumbestand, Spiel- und Ruhezonen. Sie bilden eine in sich geschlossene architektonische Einheit.

Standort und Lage

Nach Erfurt und Jena ist Gera die drittgrößte Stadt Thüringens mit ca. 94.000 Einwohnern. Die Wohnhäuser des Portfolios befinden sich innerstädtisch im Nordviertel, dem Bindeglied zwischen Stadtzentrum und Bieblach. Die Lage ist überwiegend durch Wohnnuzung geprägt und mit allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens sowie einer guten ÖPNV-Anbindung ausgestattet.



Gera, Gagarinstraße, Helene-Fleischer-Straße, Trebnitzer Straße
Nordviertel der Geraer Innenstadt

Wohnhäuser in Gera zum Ankaufszeitpunkt

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1 Objektpaket
Wohneinheiten	56
Gewerbeeinheiten	keine
Garagen und Stellplätze	keine
Kaufpreis	7.150.000 Euro (1.547 Euro/m²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	0 Euro (0 Euro/m²)
Gesamtkaufpreis (inkl. Erhaltungsaufwand)	7.150.000 Euro (1.547 Euro/m²)
Durchschnittlicher Vermietungsstand [1]	100 Prozent
Nettokaltmiete p. a. bei Ankauf	396.156 Euro
Nettokaltmiete p. a., Ziel	431.810 Euro
Gesamtnutzfläche	ca. 4.621 m²

[1] Vermietungsstand bezogen auf die Mietfläche.

Gagarinstraße / Ecke Helene-Fleischer-Straße

Gagarinstraße / Ecke Trebnitzer Straße

Hofseite

Hofseite mi

Helene-Fleischer-Straße

t-Spielplatz

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 %
Zwischensumme	*45.000.000 Euro*	*85,71 %*[1]
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 %
Zwischensumme	*7.285.000 Euro*	*13,88 %*[1]
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, Grunderwerbs-steuer, Notar, Grundbuch)	84.409.106 Euro	93,80 %
Bewertungsgutachten	60.000 Euro	0,07 %
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	531.404 Euro	0,59 %
Zwischensumme	*85.000.510 Euro*	*94,45 %*[1]
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 %
Zwischensumme	*4.990.550 Euro*	*5,55 %*[1]
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, Grunderwerbs-steuer, Notar, Grundbuch)	21.099.500 Euro	93,78 %
Bewertungsgutachten	15.000 Euro	0,07 %
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	132.834 Euro	0,59 %
Zwischensumme	*21.247.334 Euro*	*94,43 %*[1]
Vergütungen im Rahmen des Ankaufs		
Maklergebühren (Aktivierung)	665.000 Euro	2,96 %
Transaktionsberatung	380.000 Euro	1,69 %
Fremdmittelbeschaffung	202.500 Euro	0,90 %
Zwischensumme	*1.247.500 Euro*	*5,54 %*[1]
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 Fondsimmobilien 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 Fondsimmobilien 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 Fondsimmobilien 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 Fondsimmobilien Holding AG kann für einzelne Länder beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Stand: 29.08.2022

DEUTSCHE
FONDSIMMOBILIEN
HOLDING AG

DFI Deutsche Fondsimmobilien
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:

DEUTSCHE
FONDSIMMOBILIEN
VERTRIEBS GMBH

DFI Deutsche Fondsimmobilien
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