

## Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der Smartbroker AG erstellt. Ebenso wenig wurde von der Smartbroker AG überprüft, ob die Finanzanalyse allen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen, genügt. Dementsprechend machen wir uns den Inhalt auch nicht zu Eigen. Die Bereitstellung erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung der Smartbroker AG.

Mit ihrem Angebot wendet sich die Smartbroker AG nur an gut informierte oder erfahrene Anleger und leitet lediglich Aufträge des Kunden an den Emittenten weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die Smartbroker AG erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab.

Für Rückfragen ist Ihr persönlicher Ansprechpartner gern für Sie unter den bekannten Kontaktdaten erreichbar.

Ihr Team von FondsDISCOUNT.de

Telefon: 030 2757764-50

Telefax: 030 2757764-15

E-Mail: [service@fondsdiscout.de](mailto:service@fondsdiscout.de)

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

**DFI Wohnen 2.** Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF gemäß KAGB, der nach dem Grundsatz der Risikomischung unmittelbar über die Fondsgesellschaft oder mittelbar über mehrere Immobiliengesellschaften überwiegend in deutsche Wohnimmobilien, teilweise auch in Gewerbeimmobilien investiert.



Das geplante Kommanditkapital beträgt 50 Mio. €, wobei eine Erhöhung auf bis zu 100 Mio. € möglich ist. Die Mindestbeteiligung beträgt 25.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio. Die KVG ist berechtigt, für maximal 25 % des gezeichneten

Kommanditkapitals eine niedrigere Mindesteinlage in Höhe von jeweils mindestens 10.000 € zu akzeptieren. Nach Annahme der Beitrittserklärung sind zunächst nur 30 % der Einlage zzgl. Agio innerhalb von zehn Tagen fällig. Der Rest der Einlage ist – ggf. in weiteren Raten – innerhalb von zehn Tagen nach entsprechender Anforderung zu leisten, wobei sich die KVG verpflichtet, weitere 30 % der Einlage spätestens vier Monate nach Annahme der Beitrittserklärung anzufordern, wenn dies mit den Grundsätzen eines ordnungsgemäßen Liquiditätsmanagements vereinbar ist. Die Laufzeit ist bis zum 31.12.2033 befristet; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss die Laufzeit um bis zu drei Jahre verkürzen, wenn die vorzeitige Beendigung aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen sinnvoll ist.

Beteiligungsgesellschaft: **DFI Wohnen 2 geschl. Investment GmbH & Co. KG** (Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **Erlanger Consulting GmbH** (Rathsberger Str. 6, 91054 Erlangen). Verwahrstelle: **Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH** (Spardorfer Str. 10, 91054 Erlangen).

**Unsere Meinung:** ● Die Kapitalverwaltungsgesellschaft **DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG** wird zu 60 % von **Mark Münzing**, zu 20 % von **Sebastian Bader** und zu weiteren 20 % von **Matthias Ungethüm** gehalten. Der Aufsichtsrat setzt sich aus den Mitgliedern **Michael Weise**, **Franz Josef Marxen** und **Christian Holz** (Vorsitzender des Aufsichtsrates) zusammen. Alle Beteiligte verfügen über eine langjährige Erfahrung im Immobiliensektor und Fondsbereich. Die Gesellschafter waren u. a. langjährig als Vorstände des Wohnimmobilienfonds-Anbieters **ZBI** tätig und dort mit ihren Teams zuständig und verantwortlich für die Vorstandsbereiche Einkauf und Objektfinanzierung sowie für ein Einkaufsvolumen von ca. 5,5 Mrd. €, so dass das notwendige Know-how vorhanden ist.

● Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist es, 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. Nach dem Ankauf werden bei den Bestandsimmobilien ggf. Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Anschließend erfolgt ggf. eine Mieterhöhung oder die Beseitigung von Leerständen. Die Handelsimmobilien hingegen werden meist ohne oder mit nur geringem Sanierungsaufwand wieder weiterverkauft.

● Die bisherige Entwicklung des Vorgängerfonds belegt, dass die Investitionsstrategie bislang planmäßig bzw. erfolgreich umgesetzt werden konnte. Der Vorgängerfonds, der geschlossene Publikums-AIF **DFI Wohnen 1**, wurde mit ca. 37 Mio. € Eigenkapital (zzgl. Agio) von ca. 880 Anlegern geschlossen. Der Vorgänger-AIF hat bislang für ca. 49,7 Mio. €

### Impressum

**kapital-markt intern** Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

Ihr direkter Draht ...



**02602/9191-640**

Fax: 02602/9191-646

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

acht Objekte als Wohn- und Geschäftshäuser mit 325 Wohn- sowie 13 Gewerbeeinheiten an Standorten in Nordrhein-Westfalen, Thüringen und in Berlin für im Schnitt 1.920 €/m<sup>2</sup> inkl. Erhaltungsaufwand erworben. Der Vermietungsstand liegt bei ca. 99 % und die durchschnittlichen Darlehenszinsen der erworbenen Immobilien liegen prospektgemäß bei 1,6 % p. a., da die eingekauften Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser in aller Regel sofort finanziert wurden. Der Fremdkapitalanteil liegt derzeit bei ca. 58 % bei endfälliger Tilgung.

● Gemäß den Anlagebedingungen müssen folgende festgelegten Anlagegrenzen nach Abschluss der Investitionsphase eingehalten werden: ++ Mind. 60 % des investierten Kapitals müssen in Vermögensgegenstände unter Beachtung der folgenden Kriterien angelegt werden, bzw. werden in Wohnimmobilien investiert, die ausschließlich in Deutschland und in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder im Umkreis von 50 km um solche Städte belegen sind, mit einem jeweiligen Verkehrswert von mind. 500.000 € ++ Die Investition erfolgt sowohl direkt als auch indirekt über Objektgesellschaften ++ Die Investition kann sowohl in Bestandsobjekte/Altbauten als auch in Objekte erfolgen, die zum Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden (Neubauten). Der Anteil an Neubauten darf 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten ++ Darüber hinaus werden maximal 40 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handwerksbetriebe und Handel, Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen und Kanzleien angelegt ++ Die Reinvestition von Rückflüssen ist grundsätzlich möglich.

● Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland weist insbesondere in Großstädten und Ballungszentren eine unverändert starke Nachfrage auf. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen zieht dabei immer stärker an. In den 77 deutschen Großstädten fehlen fast 1,9 Mio. bezahlbare Wohnungen. Bundesbauministerin **Klara Geywitz** geht zudem davon aus, dass beim Neubau 400.000 Wohnungen in den Jahren 2022 und 2023 nicht erreichbar sind. Die **Deutsche Bank Research** prognostiziert nur 246.000 neue Wohnungen im Jahr 2023. Die Wohnungsnot wird daher noch mindestens zehn Jahre lang dauern. Der Anbieter beabsichtigt zur Investition in diesem Segment sein langjährig aufgebautes Einkaufsnetzwerk einzusetzen.

● Die grundsätzlichen Blind-Pool-Risiken sind durch Ankaufsprüfung von zwei Initialportfolios bestehend aus Objekten in Berlin/Senftenberg sowie Dresden und Umland entsprechend reduziert: Das Portfolio Senftenberg und Berlin wird zu einem geplanten Kaufpreis von ca. 12,4 Mio. € geprüft. Die Bestandsobjekte sollen zum 16,95fachen der Jahresnettokalt-

miete erworben werden. Von den zu etwa 97 % vermieteten Immobilien befinden sich 55 % in Berlin. Der avisierte Kaufpreis des Portfolios Dresden und Umland liegt bei ca. 15,3 Mio. € und beim 17,89fachen der Jahresnettokaltmiete. Der Vermietungsstand beträgt derzeit ca. 98 %. Die KVG geht davon aus, dass beide Portfolios nach einer erfolgreich abgeschlossenen Prüfung geeignet sind und ein vernünftiges Entwicklungspotenzial aufweisen.

● Die Initialkosten betragen ca. 9,4 % bezogen auf das Kommanditkapital exkl. Agio. Auf der Ebene der beiden Objektgesellschaften (Bestand und Handel) fallen zudem Gebühren (Makler, Transaktionsvergütung) bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen von insgesamt ca. 5 % an, so dass eine akzeptable Kostenstruktur vorliegt.

● Gemäß Prognose wird im mittleren Szenario eine Rendite gemäß **PRIIPS-VO** von 4,6 % p. a. vor Steuern erwartet, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Dies entspricht einem Gesamt-mittelrückfluss inklusive Veräußerungserlösen von 152,7 % bezogen auf das Kommanditkapital. Die Kalkulation sieht dabei laufende Auszahlungen von 3 % p. a. vor, beginnend nach Ablauf eines 12monatigen Investitionszeitraums bis zum planmäßigen Ende der Fondslaufzeit, bei drei Zahlungsterminen pro Jahr. Die Annahmen der Prognoserechnung hinsichtlich Leerstand, Mietsteigerungen, Instandhaltungsaufwendungen sowie Veräußerungsfaktoren etc. halten wir für nachvollziehbar. Die KVG hat Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung von 50 % der Auszahlungen, die eine Anlegerrendite von 4,5 % p. a. übersteigen, wobei die Berechnungsgrundlage zugunsten der Anleger gegenüber dem Vorgängerfonds um drei Monate erweitert wurde, so dass eine hohe Interessensidentität von Anbieter und Anlegern besteht. Die geringfügigen Modifikationen der Prognoserechnung gegenüber dem Vorgänger-AIF hinsichtlich Hurdle-Rate, Zeitpunkt und Höhe der laufenden Ausschüttungen sowie der Reduktion der prognostizierten Veräußerungsfaktoren gewährleisten u. E., dass die Kalkulation der vorliegenden Beteiligung auch in einem höheren Zinsumfeld belastbar ist.

**'k-mi'-Fazit:** Bei der DFI handelt es sich um einen Anbieter mit nachweislich hoher wohnungswirtschaftlicher Expertise. Die Beteiligung bietet die Möglichkeit einer diversifizierten Investition in das attraktive Segment von Wohnimmobilien, bei der bereits zwei mögliche Initialportfolios vorhanden sind, so dass das Angebot zur Beimischung geeignet ist. Nach unserer Ansicht wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nahezu ungebremst steigen, so dass die Anlagestrategie des Anbieters auch bei steigenden Zinsen rentabel bleiben dürfte.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)