

FÜR UNSERE KUNDENBERATER

**DFI WOHNEN 2****GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG**

**1 %  
Zeichnungsprämie  
bis 31. Juli 2023**

**Investition in deutsche Bestands-Wohnimmobilien**

Es ist geplant, sorgfältig ausgewählte deutsche Wohnimmobilien, z. T. auch Gewerbe, im mittleren Preissegment zu erwerben.

Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist es, mit dem für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapital einerseits 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. Es existiert kein z. B. dem DAX vergleichbarer Referenzindex. Der Anleger erwirbt AIF-Anteile, keine Immobilien.

**Laufende Auszahlung (Prognose)**

- 3,0 % p.a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit.
- nach Ablauf eines 12-monatigen Investitionszeitraums, anteilig in Abhängigkeit vom Einzahlungszeitpunkt der Einlage.

**Rückzahlung Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag**

Aus den Veräußerungen des Fonds werden an die Anleger prognosegemäß Auszahlungen in Höhe Ihres Kommanditkapitals und Ausgabeaufschlags bezahlt.

**Auffüllung auf die Zielrendite (Prognose)**

4,5 % p.a. (ab dem 1. Monat nach Einzahlung) aus erwirtschafteten Gewinnen

**Gewinnbeteiligung bei Überschreiten der Zielrendite (Prognose)**

50 % nach Verkauf des Fonds.

**Gesamtkapitalrückfluß (Prognose vor Steuern)**

ca. 145,4 % des eingesetzten Kapitals

Die Prognose beruht auf positiven und negativen Szenarien mit unterschiedlichen Marktbedingungen (u. a. Mietausfall, Verkaufsfaktor). Zu den unterschiedlichen Szenarien siehe Basisinformationsblatt.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

**Laufzeit**

Bis 31.12.2033, sie kann einmalig um bis zu drei Jahre verkürzt werden.

**Steuerliche Einkunftsart**

Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

**Einzahlungsmodus**

30 % der Einlage zzgl. 5,0 % Ausgabeaufschlag innerhalb 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung, 30 % spätestens vier Monate nach Annahme der Beitrittserklärung, 40 % nach Aufforderung durch die KVG  
**DERZEIT VOLLEINZAHLUNG!**

**Geplante Auszahlungstermine**

3x pro Jahr plangemäße Auszahlungen; 31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres.

**Mindestbeteiligung**

Grundsätzlich 25.000 Euro zzgl. 5,0 % Ausgabeaufschlag.

Die Investitionen des Fonds stehen noch nicht fest (Blind-Pool). Es ist noch nicht absehbar, ob und in welchem Umfang EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigt werden.

**Wir unterstützen Sie tatkräftig bei Ihrer Arbeit und sind jederzeit für Sie erreichbar.**

**Ihr Team der DFI Vertriebs GmbH**

Stand: 20.03.2023

© DFI Deutsche Fondsimmobiliens Vertriebs GmbH, maßgeblich für Ihre Kundengespräche sind ausschließlich der Verkaufsprospekt (inkl. Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag und etwaige Nachträge), das Basisinformationsblatt („Verkaufsunterlagen“) sowie die Zeichnungsunterlagen.

Aufgrund einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, die weibliche als auch weitere Formen anzuführen. Die gewählten männlichen Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.

## Wesentliche Risiken im Überblick

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

- Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) noch der AIF selbst können die Höhe und Zeitpunkte von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren (Geschäftsrisiko).
- Risiken durch den (erheblichen) Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Immobilienerwerbs (Kreditrisiko).
- Gefahr einer geringeren Risikostreuung durch Unterschreitung der prognostizierten Platzierungen von Eigenkapital (Platzierungsrisiko).
- 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 Fungibilität).
- Risiko der Abweichung des Anlageergebnisses von der kalkulierten Prognose 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).
- 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. Dies gilt ebenso für eine negative Entwicklung des Zustands der Immobilienobjekte (Marktrisiken).
- Risiko durch Blind Pool: Eine Investition in Vermögensgegenstände ist noch nicht erfolgt. Der Anleger kann sich daher kein abschließendes Bild über die Anlageobjekte und deren Risiken machen (Blind-Pool-Risiko).
- Das Eintreten eines Ereignisses oder einer Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, „ESG“), dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen

gen auf den Wert der Investition und damit auf die Wertentwicklung des AIF haben könnte, wird als Nachhaltigkeitsrisiko betrachtet. Nachhaltigkeitsrisiken können erheblich auf andere Risikoarten wie z. B. Marktrisiken oder Operationelle Risiken einwirken und das Risiko innerhalb dieser Risikoarten wesentlich beeinflussen (Nachhaltigkeitsrisiko).

- Der AIF unterliegt u. a. dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Für die Besteuerung des AIF und seiner Anleger sind insbesondere das Einkommensteuergesetz, das Körperschaftsteuergesetz, das Gewerbesteuerrecht und das Umsatzsteuergesetz maßgeblich. (Steuer-)rechtliche Änderungen können sich negativ auf den AIF auswirken (Steuerrechtliches Risiko).

Es besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des Beteiligungsbetrags inkl. Ausgabeaufschlag. Dem Anleger können individuell zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Kosten für Steuerzahlungen oder aus einer möglichen persönlichen Fremdfinanzierung (Totalverlustrisiko).

## Wichtige Hinweise

**Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF sowie etwaige Nachträge/Aktualisierungen und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.**

Die Angaben dieser Marketing-Anzeige sind verkürzt dargestellt und sind kein Angebot, keine Kaufempfehlung und keine Beratung. Zeichnungen von Beteiligungen an Investmentvermögen der DFI Deutsche Fondsimmobiliengesellschaft AG dürfen nur auf Grundlage des gesetzlichen Verkaufsprospektes (inkl. Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag und etwaiger Nachträge/Aktualisierungen), des Basisinformationsblattes sowie der Zeichnungsunterlagen erfolgen (VERKAUFSUNTERLAGEN). Allein die VERKAUFSUNTERLAGEN enthalten die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten, insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen Alternativen Investmentfonds. Die VERKAUFSUNTERLAGEN sind in deutscher Sprache bei der DFI Deutsche Fondsimmobiliengesellschaft AG (KVG), 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. 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 KVG kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Der AIF weist durch seine Zusammensetzung und die für seine Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität (Wertschwankung) auf und hat aufgrund seiner eingeschränkten Handelbarkeit einen illiquiden Charakter.