

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

<b>Produkt:</b>	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (nachfolgend „Fonds“)
<b>ISIN/ Produktkennung:</b>	DE000A3D6F06/391200J7EYP6SMQMFV80 (ISIN/LEI)
<b>Hersteller:</b>	DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe Holding AG (nachfolgend „KVG“)
<b>Webseite des Herstellers:</b>	www.dfi-gruppe.com

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter + 49 30 3149 229 0 und per E-Mail unter info@dfi-gruppe.com.  
 Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der KVG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Die DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe Holding AG ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.  
 Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 27.02.2023

**Sie sind im Begriff ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art:**  
 Bei dem Produkt handelt es sich um einen in Deutschland aufgelegten geschlossenen Publikums-AIF. Dieser wird von der KVG verwaltet. Es handelt sich bei dem Fonds um eine deutsche geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer deutschen GmbH & Co. KG mit dem Investitionsschwerpunkt Wohnimmobilien. Anleger treten dem Fonds mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin Erlanger Consulting GmbH bei.

**Laufzeit:**  
 Die Dauer des Fonds ist bis zum 31.12.2033 befristet (Grundlaufzeit). Die Gesellschafterversammlung kann die Laufzeit einmalig um bis zu drei Jahre verkürzen.

**Ziele:**  
 Das Anlageziel des Fonds besteht darin, Immobilien (Wohnungen, Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar über Objektgesellschaften in der Bundesrepublik Deutschland zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu veräußern bzw. im Rahmen eines fortlaufenden Immobilienhandels anzukaufen und zu verkaufen. Anlageziel ist es, Mieterträge und Erträge aus der späteren Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften oder der Vergabe von Gesellschafterdarlehen zu erzielen. Die Fondsgesellschaft wird das investierte Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB anlegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist. Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen verwendet. Sie sollen zum 31.03., 31.07. und 30.11. eines jeden Jahres für Auszahlungen an den Anleger verwendet werden, soweit sie nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte bzw. zur Substanzerhaltung der Fondsgesellschaft benötigt werden.

**Kleinanlegerzielgruppe:**  
 Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen und eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und an den Erlösen durch Erwerb und Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienbewirtschaftung tätig sind, anteilig partizipieren möchten. Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als 10 Jahren haben. Sie müssen einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Sie müssen bereit sein, das sich aus dem im Risikoindikator gemäß Risikobewertung ergebende Risiko zu tragen.

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risikoindikator



Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Ablauf der Grundlaufzeit halten. Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir aus anderen Gründen nicht in der Lage sind, attraktive Investments zu tätigen oder Investments zu attraktiven Bedingungen zu realisieren.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Künftige Marktentwicklungen können sich negativ auf die Performance des Fonds auswirken. Es besteht das Risiko des Totalverlustes und des Wiederauflebens Ihrer persönlichen Haftung bis zum Betrag Ihrer Haftsumme (1 % der Zeichnungssumme). Individuell können Ihnen zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Steuerzahlungen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können. Sollten wir nicht in der Lage sein, den Ihnen zustehenden Betrag auszuzahlen, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

## Performance-Szenarien

**Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.**

Die Szenarien wurden so ausgewählt, dass sich eine ausgewogene Darstellung der möglichen Ergebnisse des Fonds sowohl unter günstigen als auch unter ungünstigen Bedingungen ergibt, die nach vernünftigem Ermessen erwartet werden können. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer auf Annahmen beruhenden Schätzung der künftigen Wertentwicklung; sie sind kein Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulicht die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Fonds und was Sie zurückbekommen könnten. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. Dem Stressszenario wurde das pessimistische Szenario zugrunde gelegt und die dort kalkulierte Erhöhung des Einkaufsfaktors sowie die Reduzierung des Verkaufsfaktors jeweils verdoppelt und der Mietausfall signifikant erhöht.

<b>Empfohlene Haltedauer:</b>	Bis zum Ende der Grundlaufzeit (31.12.2033)		
<b>Anlagebeispiel:</b>	10.000 €		
<b>Szenarien:</b>	Minimum	Sie können Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
	Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten: Jährliche Durchschnittsrendite: 0,90 %	11.430 €
	Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten: Jährliche Durchschnittsrendite: 2,99 %	13.600 €
	Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten: Jährliche Durchschnittsrendite: 4,60 %	15.270 €
	Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten: Jährliche Durchschnittsrendite: 5,65 %	16.360 €

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Schlimmstenfalls könnten Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

## Was geschieht, wenn die KVG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Eine eventuelle Zahlungsunfähigkeit der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung. Der Ihnen zugeordnete Treuhandanteil ist Teil Ihrer Beteiligung an dem Fonds. Das Vermögen Ihres Fonds wird getrennt von den Vermögenswerten der KVG verwaltet und gehalten. Auszahlungen an Sie werden also nicht aus dem Vermögen der KVG, sondern aus dem Vermögen Ihres Fonds vorgenommen. Soweit der Fonds selbst aufgrund Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt anbietet oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf:

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag für die Grundlaufzeit. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie 10.000 € anlegen. Es wurde angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

<b>Anlage 10.000 €</b>	Haltedauer bis zum Ende der Grundlaufzeit (31.12.2033)	* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 10,35 % vor Kosten und 4,60 % nach Kosten betragen.
<b>Gesamtkosten</b>	5.754 €	
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten*</b>	5,75 %	

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann.

## Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:

- Wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der Grundlaufzeit erzielen könnten und
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

### Einmalige Kosten

Einstiegskosten	Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen. Zum einen zahlen Sie einen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % Ihrer Kommanditeinlage. Daneben werden der Gesellschaft einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,39 % (Initialkosten) Ihrer Kommanditeinlage belastet. Dies entspricht insgesamt 13,71 % Ihrer Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag. Die Kosten, die hier zugrunde gelegt wurden, sind Schätzungen der KVG und können tatsächlich höher oder niedriger sein.	1.440 €
Ausstiegskosten	Kosten, die anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen. Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	0 €
Transaktionskosten Erstinvestition	Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrundeliegenden Vermögensgegenstände für das Produkt kaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen. Dies entspricht 4,81 % Ihrer Kommanditeinlage.	481 €
Transaktionskosten Fondsauflösung	Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrundeliegenden Vermögensgegenstände für das Produkt verkaufen. Dies entspricht 7,15 % Ihrer Kommanditeinlage.	715 €

### Laufenden Kosten p. a.

Verwaltungsgebühren/ sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Fondsverwaltung abziehen. Dies entspricht 1,96 % des Werts Ihrer Kommanditeinlage pro Jahr.	196 €
Transaktionskosten unterjähriger Handel	Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir mit einem Teil der Vermögensgegenstände Handel treiben. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir handeln. Dies entspricht 1,78 % des Werts Ihrer Kommanditeinlage pro Jahr.	178 €

### Zusätzliche Kosten

Erfolgsgebühr	Die erfolgsabhängige Vergütung wird als besonderer Anteil an den Auszahlungen des Fonds nach Vollrückzahlung des Kapitals der Anleger an die KVG ausgezahlt, wenn Anleger eine durchschnittliche Verzinsung von 4,5 % p. a. p. r. t. ab dem ersten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten erhalten haben. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich ihre Anlage entwickelt.	0 €
---------------	---	-----

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Sie erwerben eine unternehmerische Beteiligung, mit der Sie eine langfristige Verpflichtung eingehen. Nach Ablauf der Grundlaufzeit von ca. 10 Jahren wird das Gesellschaftsvermögen veräußert, der Verkaufserlös unter Abzug der Verbindlichkeiten an die Anleger verteilt und die Gesellschaft liquidiert. Durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit 75 %-iger Mehrheit der Stimmen können die Anleger ein Ende der Gesellschaft beschließen. Eine Pflicht des Herstellers oder der Gesellschaft, die Beteiligung vor Ende der Laufzeit zurückzunehmen, besteht nicht. Der Anleger hat kein Recht zur ordentlichen Kündigung und damit keine Möglichkeit auf Rückgabe seiner Beteiligung. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

## Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Person, die zum Produkt berät oder es anbietet, richten Sie bitte direkt an diese Person. Jede weitere Beschwerde richten Sie bitte schriftlich an:

- DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe AG, Anlegerverwaltung, Kurfürstendamm 188, 3. OG, 10707 Berlin, E-Mail: [beschwerdemanagement@dfi-gruppe.com](mailto:beschwerdemanagement@dfi-gruppe.com) und/oder
- Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn, E-Mail: [poststelle@bafin.de](mailto:poststelle@bafin.de)

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Die Mindesteinlage des Anlegers beträgt grundsätzlich 25.000 € zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Die Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die KVG ist nach dem Gesellschaftsvertrag ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 € zu akzeptieren.

**Verwahrstelle:** Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Spärdorfer Str. 10, 91054 Erlangen.

Den Prospekt (einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag), eventuelle Nachträge, das Basisinformationsblatt und die aktuellen Jahresberichte sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com).

Der Fonds unterliegt dem deutschen Einkommensteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.