

Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der wallstreet:online capital AG erstellt. Ebenso wenig wurde von der wallstreet:online capital 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 wallstreet:online capital AG.

Mit ihrem Angebot wendet sich die wallstreet:online capital 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 wallstreet:online capital 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 2757764-00

Telefax: 030 2757764-15

E-Mail: 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 1. 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 begrenzt bis zum Ende des achten vollen Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase. 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 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG** (Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **DFI Deutsche Fondsimmobiliengesellschaft 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 Anteile an der Kapitalverwaltungsgesellschaft **DFI Deutsche Fondsimmobiliengesellschaft Holding AG** werden zu 60 % von **Mark Münzing** und zu 40 % von **Sebastian Bader** gehalten. Der Aufsichtsrat setzt sich aus den drei Mitgliedern **Michael Weise**, **Franz-Josef Marxen** und **Tobias Börsch** (Vorsitzender des Aufsichtsrates) zusammen. Alle Beteiligten verfügen über langjährige Erfahrungen im Immobiliensektor und Fondsbereich. Die Gesellschafter Münzing und Bader 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 eine Mieterhöhung oder die Beseitigung von Leerständen. Die Handelsimmobilien hingegen werden meist ohne oder mit nur geringem Sanierungsaufwand wieder weiterverkauft.

● Gemäß den Anlagebedingungen müssen folgende festgelegte Anlagegrenzen nach Abschluss der Investitionsphase eingehalten werden: ++ Mindestens 60 % des investierten Kapitals müssen in Vermögensgegenständen unter Beachtung der folgenden Kriterien

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. 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, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

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 gelegen sind, mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 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. Bezahlbare Wohnungen sind heute in Deutschland so gefragt wie wohl noch nie zuvor. Der Anbieter beabsichtigt zur Investition in diesem Segment, sein langjährig aufgebautes Einkaufsnetzwerk einzusetzen. Im Rahmen der Portfolioplanung erfolgt die Identifikation geeigneter Immobilien, die Prüfung und externe Bewertung dieser Immobilien im Rahmen des Ankaufs durch die Durchführung von Due-Diligence-Prüfungen sowie die abschließende Vorbereitung der Investitionsentscheidung. Bereits in dieser Phase legt die KVG die Strategie für die zu erwerbenden Objekte einschließlich des zu erwartenden Erhaltungsaufwandes fest. In diesem Zusammenhang werden auch erforderliche Sanierungs- oder Ausbauleistungen erbracht bzw. koordiniert, um mögliche, derzeit nicht vermietbare Flächen auf einen attraktiven Standard zu bringen und eine möglichst rentable und zeitnahe Vermietung der jeweiligen Immobilien sicherzustellen. Um eine positive Entwicklung der Mieteinnahmen zu erreichen, sollen die Monatsmieten möglichst an den gegebenen Mietspiegel angepasst werden. Das Ziel ist somit, mit einem sicherheitsorientierten und diversifizierten Sachwert und zufriedenen Mietern am Ende der Fondslaufzeit einen möglichst lukrativen Verkaufserlös für die Kunden des DFI Wohnen 1 zu erzielen. Auch wenn keine explizite nachhaltige Investition im Sinne der **Offenlegungsverordnung** angestrebt wird, wird die KVG ihre Verwaltungstätigkeit danach ausrichten, Nachhaltigkeitskriterien für die Fondsgesellschaft bzw. deren Anleger nach Möglichkeit zu beachten, u. a. im Hinblick auf Immissionssituation, Lage bzgl. Naturgefahren und Umweltrisiken, Versiegelungsgrad eines Grundstücks, Eignung eines Grundstücks für die

Nutzung erneuerbarer Energien, energetische Eigenschaften, Wärmeschutz, Effizienz der Energieversorgung, Art des Energieträgers, bauphysikalische Eigenschaften, Begrünung etc.

● Die grundsätzlichen Blind-Pool-Risiken sind durch Erwerb eines Initialportfolios bereits deutlich reduziert. Die Fondsgesellschaft hat sich mehrheitlich an einer Objektgesellschaft mit vier, jeweils zu 100 % vermieteten Immobilien-Ensembles aus Mehrfamilienhäusern mit über 120 Wohneinheiten in Remscheid/NRW beteiligt. Ein Bewertungsgutachten von **Savills** weist für das Initialportfolio einen Wert aus, der ca. 2 % über dem Netto-Kaufpreis liegt. Der Kaufpreis inklusive Instandhaltung liegt bei ca. 15,29 Mio. €. Dies entspricht einem m²-Preis von ca. 1.356 €, was deutlich unter den ortsüblichen Durchschnittspreisen liegt. Der Kaufpreisfaktor (Ist) liegt beim ca. 17,96fachen der Jahresmiete (Kaufpreis-Rendite 5,57 %). Durch moderate Mietanpassungen, Dachgeschossausbau sowie mögliche Wertsteigerungen bieten sich entsprechende Entwicklungspotentiale. Die Darlehenszinsen der zugrunde liegenden Fremdfinanzierungen auf der jeweiligen Objektebene betragen im Durchschnitt 1,10 %.

● Die Initialkosten betragen 9,57 % exkl. Agio, die laufenden Vergütungen an die KVG können bis zu 2,2 % p. a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des jeweiligen Geschäftsjahres betragen, so dass die Kostenstruktur im marktüblichen Bereich liegt, ebenso wie die Transaktionsgebühren von bis zu 3,5 % der Kaufpreise.

● Die Kalkulation sieht Auszahlungen von anfänglich 3 % p. a. vor, die prognosegemäß auf bis zu 4 % p. a. bis zum planmäßigen Ende der Fondslaufzeit ansteigen, bei drei Zahlungsterminen pro Jahr. Die Annahmen der Prognoserechnung hinsichtlich Leerstand, Mietsteigerungen, Instandhaltungsaufwendungen sowie Veräußerungsfaktoren etc. halten wir für nachvollziehbar. Inklusiv Veräußerungserlösen wird im Basisszenario ein Gesamttrückfluss von 168,4 % bezogen auf das Kommanditkapital erwartet, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Die KVG hat Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung von 50 % der Auszahlungen, die eine Anlegerrendite von 5 % p. a. übersteigen, so dass eine hohe Interessenidentität von Anbieter und Anlegern besteht.

'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 ein signifikantes Initialportfolio vorhanden ist, so dass das Angebot zur Beimischung geeignet ist.

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)