

# 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

|   |   |
|---|---|
| NAME:   | dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG |
| PRIIP-HERSTELLER:                                     | d.i.i. Investment GmbH  |
| WEBSITE:  | www.dii.de  |
| WEITERE INFORMATIONEN ERHALTEN SIE TELEFONISCH UNTER: | + 49 (0)611 9501680   |
| ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE:                          | Bundesanstalt für Finanzaufsicht (BaFin)                                |
| ERSTELLUNGSDATUM DES BASIS-INFORMATIONSBLATTS:        | 01.01.2023  |

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

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

|                          |  |
|--------------------------|--|
| ART:                     | Bei diesem Produkt handelt es sich um einen alternativen Investmentfonds (AIF) in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)   |
| ZIELE:                   | <p>Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH &amp; Co. Geschlossene Investment-KG dar. Als Anlageziele der Gesellschaft werden Erträge aufgrund zufließender Erlöse aus der Vermietung der einzelnen Objekte sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung der Immobilien sind Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten. Die Gesellschaft investiert ihr Kommanditkapital in mindestens zwei Tochtergesellschaften (Zielgesellschaften) in der Rechtsform von Personengesellschaften. Die Beteiligung der Gesellschaft an weiteren Zielgesellschaften ist im Bedarfsfall möglich. Die Zielgesellschaften dienen dazu, während des vorgesehenen Investitionszeitraums Wohnimmobilien zur Bestandshaltung und Erzielung von Mieterträgen zu erhalten (Bestandsentwicklung). Die konkreten Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt des Beitritts der Anleger in die Gesellschaft noch nicht fest (sogenanntes Blind-Pool-Konzept). Die AIF-KVG wird für die Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB investieren. Die Gesellschaft wird sich unter Einhaltung der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Anlagegrenzen an mindestens zwei Zweckgesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft mit Sitz in Deutschland beteiligen, um mittelbar in Vermögensgegenständen mit insgesamt mindestens 60 % des investierten Kapitals nach folgenden Kriterien zu investieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ in Deutschland belegenen und zu wohnwirtschaftlichen Zwecken bebauten Grundstücken oder belegenen bestehenden Wohnimmobilien;</li> <li>▪ in Wohnimmobilien, die mindestens 25 Wohneinheiten und einen Verkehrswert von mindestens EUR 2.000.000,00 pro Immobilie aufweisen.</li> </ul> |
| KLEINANLEGER-ZIELGRUPPE: | Dieses Produkt ist neben professionellen Anlegern ebenfalls für Privatanleger und semiprofessionelle Anleger geeignet, die einen langfristigen Anlagehorizont haben und ggfs. einen Totalverlust des Anlagekapitals nebst Ausgabeaufschlag finanziell verkraften können. Die Anleger beteiligen sich als Treugeber an der Gesellschaft, mittelbar über die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, als Treuhandkommanditist mit einer Mindestzeichnungssumme von EUR 10.000,00.  |
| LAUFZEIT:                | Die Laufzeit der Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2033 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit 50 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Während der Grundlaufzeit und im Fall der Verlängerungen sind ordentliche Kündigungsrechte der Anleger ausgeschlossen. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 2 Jahre beschlossen werden, wenn bestimmte Gründe vorliegen.  |

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



### Erläuterungen zum Gesamtrisikoindikator

Dieser Gesamtrisikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Laufzeitende halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig auflösen (z. B. durch einen Übertrag), kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Eine vorzeitige Auflösung ist unter Umständen nicht möglich. Bei einer vorzeitigen Auflösung entstehen Ihnen möglicherweise erhebliche zusätzliche Kosten.

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 nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchste 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.

Das Produkt unterliegt spezifischen Risiken einer Anlage in Bestandsimmobilien. Hierzu zählen u.a. Liquiditätsrisiken, Risiken bei den finanzierten Immobilien, Diversifizierungsrisiken im Rahmen der Portfolioaufbauphase sowie allgemeine Konjunktur- und Marktrisiken. Ausführliche Details zu den Risiken können dem Verkaufsprospekt entnommen werden.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

## Performance Szenarien

**ANLAGE: EUR 10.000**

| Szenarien                |   | 12 Jahre<br>empfohlene Haltedauer |
|--------------------------|---|-----------------------------------|
| Stressszenario           | Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten<br>Jährliche Rendite | 13.531,01 €<br>2,94 %             |
| Pessimistisches Szenario | Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten<br>Jährliche Rendite | 15.883,08 €<br>4,9 %              |
| Mittleres Szenario       | Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten<br>Jährliche Rendite | 18.688,34 €<br>7,24 %             |
| Optimistisches Szenario  | Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten<br>Jährliche Rendite | 20.401,93 €<br>8,67 %             |

### Erläuterung zu den Performance-Szenarien:

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie bis zum Laufzeitende unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie EUR 10.000 anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung, sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt. 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.

Dieses Produkt kann nicht ohne Weiteres aufgelöst werden. Deshalb lässt sich schwer abschätzen, wie viel Sie zurückerhalten, wenn Sie es vor Ende der Laufzeit veräußern. Es kann sein, dass Sie es nicht vorzeitig veräußern können oder dass Ihnen bei der vorzeitigen Veräußerung ein hoher Verlust entsteht.

Die angeführten Zahlen beinhalten sämtliche Kosten des Produkts selbst, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

## Was geschieht, wenn die d.i.i. Investment GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Das Vermögen der Gesellschaft und des PRIIP-Herstellers sind getrennt, so dass die Insolvenz des PRIIP-Herstellers keine Auswirkungen auf die Fähigkeit der Gesellschaft haben sollte, Zahlungen an die Anleger vorzunehmen. Sie können einen Teil oder die gesamte Anlagesumme verlieren, sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, die Auszahlung vorzunehmen. Ein möglicher Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger abgesichert.

## Welche Kosten entstehen? \*

Die Renditeminderung (Reduction of Yield — RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bis zum Laufzeitende. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie EUR 10.000 anlegen. Diese Annahmen beruhen auf dem mittleren Szenario. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

**Tabelle 1: Kosten im Zeitverlauf**

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft 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.

| Szenario (Anlage EUR 10.000)              | Wenn Sie nach 12 Jahren einlösen |
|---|----------------------------------|
| <b>Gesamtkosten</b>                       | <b>4.673 €</b>                   |
| Auswirkung auf die Rendite (RIY) pro Jahr | 3,89 %                           |

**Tabelle 2: Zusammensetzung der Kosten**

| <b>Einmalige Kosten</b>              | <b>Einstiegskosten</b>              | 8,86 %<br>zzgl. 5 %<br>Agio | Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen (Angabe sind die Höchstkosten, eventuell zahlen Sie weniger). Die Kosten für den Vertrieb Ihres Produkts sind darin inbegriffen, soweit Sie nicht eine abweichende Vereinbarung getroffen haben.   |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--|
|                                      | <b>Ausstiegskosten</b>              | 0 %                         | Kosten, die anfallen, wenn Sie am Laufzeitende aus der Anlage aussteigen.  |
| <b>Laufende Kosten</b><br>(pro Jahr) | <b>Portfolio-Transaktionskosten</b> | 0,47 %                      | Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrunde liegende Anlagen kaufen und verkaufen.   |
|                                      | <b>Sonstige laufende Kosten</b>     | 2,10 %                      | Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen.  |
| <b>Zusätzliche Kosten</b>            | <b>Erfolgsgebühr</b>                | 1,98 %                      | 17,85 % der Auszahlungen aus der Gesellschaft, die die Rückzahlungen der von den Investoren geleisteten Einlagen (wobei die Haftungssumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird) zzgl. einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung in Höhe von 6,0 % für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt). |

\* Die Kosten, die in diesem Abschnitt zugrunde gelegt wurden, sind Schätzungen des Herstellers. Die tatsächlichen Kosten können höher oder niedriger sein, als die zugrunde gelegten Schätzwerte.

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

**Die vorgeschriebene Haltedauer entspricht der Laufzeit des Produkts**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen, siehe bitte die in der Beitrittserklärung enthaltene Widerrufsbelehrung. Aufgrund der Illiquidität des Produkts bzw. der vom Produkt getätigten Anlagen haben Sie keinen Anspruch auf eine vorzeitige Beendigung der Anlage sowie eine Entnahme von Geldern.

## Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden können Sie jederzeit schriftlich an den eingetragenen Sitz des PRIIP-Herstellers bei der d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, senden oder über folgendes [Kontaktformular für Anlegerbeschwerden](#) an d.i.i. (dii.de) oder per E-Mail: [beschwerdemanagement@dii.de](mailto:beschwerdemanagement@dii.de) einreichen. Sie können sich direkt auch an die BaFin wenden: Schlichtungsstelle bei der BaFin, Referat ZR 3, Graurheindorfer Str. 108, D-53117 Bonn, E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de) oder einen Schlichtungsantrag über folgenden Link stellen: [BaFin - Einen Streit bei der BaFin schlichten - Schlichtungsantrag](#).

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Der Anleger kann den Verkaufsprospekt und eventuelle Nachträge hierzu, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt, den Gesellschaftsvertrag, den Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie die Jahresberichte in deutscher Sprache kostenlos bei der Gesellschaft und der d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, anfordern.