

# Jahresbericht 2022

**DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**  
Kurfürstendamm 188, 3. OG  
10707 Berlin

Tel. +49 30 314922 90  
Fax +49 30 314922 99

E-Mail [anlegerverwaltung@dfi-gruppe.com](mailto:anlegerverwaltung@dfi-gruppe.com)  
Web [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>LAGEBERICHT</b> .....	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>Grundlagen des Unternehmens</b> .....	<b>3</b>
I.1.1	Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft .....	3
I.1.2	Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle .....	3
I.1.3	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften .....	3
<b>I.2</b>	<b>Wirtschaftsbericht</b> .....	<b>4</b>
I.2.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung .....	4
I.2.2	Geschäftsverlauf.....	5
I.2.3	Ertragslage .....	8
I.2.4	Finanzlage .....	8
I.2.5	Vermögenslage .....	9
I.2.6	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	9
I.2.7	Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	10
<b>I.3</b>	<b>Tätigkeitsbericht</b> .....	<b>10</b>
I.3.1	Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) .....	10
I.3.2	Anlageziele und Anlagepolitik .....	11
I.3.3	Risikobericht .....	11
I.3.4	Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile .....	14
I.3.5	Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur .....	14
I.3.6	Finanzierung .....	15
I.3.7	Bewirtschaftung .....	16
I.3.8	Wertentwicklung während des Geschäftsjahres .....	17
<b>I.4</b>	<b>Entwicklung der Fondsgesellschaft</b> .....	<b>17</b>
<b>II.</b>	<b>JAHRESABSCHLUSS</b> .....	<b>18</b>
<b>II.1</b>	<b>Bilanz</b> .....	<b>18</b>
<b>II.2</b>	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	<b>19</b>
<b>II.3</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>20</b>
II.3.1	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss .....	20
II.3.2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	20
II.3.3	Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV .....	21
II.3.4	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung .....	21
II.3.5	Ergänzende Angaben nach KARBV.....	23
II.3.6	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	27
II.3.7	Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB .....	27
II.3.8	Ergänzende Angaben nach KAGB .....	27
II.3.9	Sonstige Angaben .....	30
<b>III.</b>	<b>VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS</b> .....	<b>32</b>
<b>IV.</b>	<b>ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER NACH DEN VORGABEN DES § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB</b> .....	<b>37</b>

## I. LAGEBERICHT

### I.1 Grundlagen des Unternehmens

#### I.1.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft

Die DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (im Folgenden: „Fondsgesellschaft“) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger.

Die Fondsgesellschaft wurde am 15.02.2021 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts in Berlin gegründet und am 10.03.2021 unter HRA 58376 B im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Als Hafteinlage wurden im Handelsregister 1 % der Kommanditeinlagen eingetragen.

Sitz der Gesellschaft ist Kurfürstendamm 188 (3. OG), 10707 Berlin.

Es gelten die Anlagebedingungen vom 11.03.2021 und der Gesellschaftsvertrag vom 15.02.2021.

Die Fondsgesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin DFI Komplementär GmbH, Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 225789 B) vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2030 befristet. Eine Verkürzung der Laufzeit ist einmalig um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit qualifizierter Mehrheit möglich.

#### I.1.2 Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle

Der Anleger beteiligt sich an der Fondsgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin Erlanger Consulting GmbH Erlangen (Amtsgericht Fürth HRB 7209).

Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Erlangen; sie wurde am 22.03.2021 beauftragt und bestellt. Im Berichtsjahr wurden alle erforderlichen Zustimmungen der Verwahrstelle eingeholt. Seitens der Verwahrstelle angeforderte Informationen und Auskünfte wurden erteilt.

#### I.1.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Fondsgesellschaft ist an den folgenden drei Immobilien-Gesellschaften unmittelbar beteiligt:

- a) Bergische Portfolio Invest GmbH (im Folgenden „Bergische GmbH“)  
Die Gesellschaft ist registriert beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter HRB 234426 B.  
Die Fondsgesellschaft hält 94,9 % der Gesellschaftsanteile.
- b) DFI Wohnen 1 H GmbH (im Folgenden „1 H GmbH“)  
Die Gesellschaft ist registriert beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 233196 B.  
Die Fondsgesellschaft hält 89,9 % der Gesellschaftsanteile.
- c) DFI F 101 GmbH & Co. KG (im Folgenden „F 101 KG“)  
Die Gesellschaft ist registriert beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRA 59471 B.  
Die Fondsgesellschaft hält 100 % der Gesellschaftsanteile.

Weiteren Informationen zu den Immobilien-Gesellschaften siehe unter Ziff. II.3.4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ab Seite 22 dieses Berichtes.

## I.2 Wirtschaftsbericht

### I.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

#### I.2.1.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2022 war geprägt durch den am 24.02.2022 von der Russischen Föderation begonnenen Krieg gegen die Ukraine und von den letzten Auswirkungen der Coronakrise. Die Konjunktur hatte den coronabedingten Einbruch des Jahres 2020 (-5 % preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt – nachfolgend BIP genannt) halbwegs überstanden und sich 2021 leicht erholt (+2,7 % BIP), schwächte sich dann aber durch massive Energiepreiserhöhungen (+38,7 % im November 2022 gegenüber Vorjahr <sup>1</sup>), höhere Lebensmittelpreise (Steigerung von 22,3 % zwischen März 2022 und März 2023 <sup>2</sup>) und eine Inflation von rd. 7,9 % im Jahr 2022 <sup>1</sup> auf ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von nur noch 1,9 % <sup>3</sup> in 2022 ab. Das Haushaltsdefizit erhöhte sich – nach 2020 um 189,2 Mrd. € und 2021 um zusätzlich 132,5 Mrd. € – um weitere 101,3 Mrd. € <sup>4</sup>. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes für die Neuverschuldung von max. 3 % konnte mit 2,6 % Defizitquote 2022 knapp eingehalten werden <sup>4</sup>, nachdem er 2020 und 2021 zweimal in Folge verfehlt wurde. Die wirtschaftliche Erholung flachte sich demzufolge insgesamt leicht ab.

#### I.2.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Hatte sich der Wohnimmobilienmarkt insgesamt in den Coronakrisen Jahren 2020/2021 robust gezeigt, so setzte sich dieser Trend 2022 fort. Besonders signifikant erhöhten sich die Mieten in den Metropolen. Innerhalb eines Jahres stiegen die Angebotsmieten im Bestand um bis zu 12 % und im Neubau sogar bis zu 20 %. Im Bundesdurchschnitt lag die Steigerung bei knapp dem Doppelten des Vorjahres (+8,59 % <sup>5</sup>, Vorjahr: +4,42 %). Im Gegensatz dazu stiegen die Kaufpreise 2022 nicht mehr in dem Maße wie 2021 (+11 %), sondern nahmen insgesamt lediglich um 5,3 % zu; allerdings fielen sie – erstmals seit Q4/2010 – im vierten Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal um 3,6 % <sup>6</sup>. Die Ursachen für die steigenden Mieten sind vor allem die weitere Verknappung des Wohnraumangebotes in den Ballungsräumen durch Zuzug, steigenden Flächenbedarf pro Einwohner und einen praktisch zum Stillstand gekommenen Neubau von zahlbarem Wohnraum. Allein in Berlin fehlen ca. 100.000 Wohnungen <sup>7</sup>. Durch den massiven Anstieg der Darlehenszinsen von unter 1 % p. a. auf über 4 % p. a. ist der Transaktionsmarkt im vierten Quartal sehr deutlich zurückgegangen, was zu einem temporären Preisrückgang führte. Der Transaktionsmarkt wird sich nach unserer Auffassung wieder erholen, sobald die Volatilität des Zinsumfeldes zurückgeht und die Preisbildung zwischen Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht kommt.

#### I.2.1.3 Branchenentwicklung

Im Segment geschlossene Publikums-AIF wurde 2022 fast genauso viel Eigenkapital investiert wie 2020, nämlich 1,19 Mrd. € <sup>8</sup> (2020: 1,2 Mrd. €, 2021: 1,29 Mrd. €). Der Markt kann damit als stabil bezeichnet werden. Wie bei den Neuemissionen dominiert auch beim Platzierungsvolumen die Assetklasse Immobilien. Sie konnte mit 829 Mio. € rd. 70 % des 2022 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen und liegt damit präzise auf dem Niveau 2020 (2020: 838 Mio. €, entspricht 70 % des insgesamt eingesammelten Eigenkapitals, 2021: 872 Mio. €). An zweiter Stelle folgt das Segment Private Equity mit 248 Mio. € (rd. 21 %) und an dritter Stelle die erneuerbaren Energien mit 56 Mio. € (rd. 5 %) <sup>8</sup>.

Die drei stärksten Konkurrenten auf dem Markt Wohnimmobilienfonds sind DF Finance, Patrizia und Primus Valor. Die DFI Gruppe hat bei den Platzierungszahlen im Jahr 2022 mit ihrem DFI Wohnen 1 auf Anhieb Platz 12 bei den geschlossenen AIF (Privatanleger) erreicht. <sup>9</sup>

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2022), Pressemitteilungen 2023/01/PD23\_022

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2023), Sonderauswertung Verbraucherpreisindex für Deutschland, Preisentwicklung für Nahrungsmittel vom 13.04.2023

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2023), Pressemitteilung Nr. 020 vom 13.01.2023

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2023), Pressemitteilung Nr. 071 vom 24.02.2023

<sup>5</sup> Quelle: Wohnbarometer von Immobilien Scout GmbH

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2023), Pressemitteilung Nr. 116 vom 24.03.2023

<sup>7</sup> Quelle: Colliers Residential Investment Report 2022/2023, vorgestellt auf EXPO REAL 04.10.2022

<sup>8</sup> Quelle: Scope Fund Analysis GmbH

<sup>9</sup> Quelle: Kapitalmarkt intern k-mi vom 02.03.2023

## I.2.2 Geschäftsverlauf

### I.2.2.1 Platzierung

Die Platzierungsphase begann am 22.04.2021 und endete zum 31.12.2022. Bis zu diesem Termin wurden fast 37,2 Mio. € Kommanditkapital eingeworben. Inklusive dem Ausgabeaufschlag von rund 1,9 Mio. € ergeben sich Einlagen von etwa 39 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag waren davon etwa 33,8 Mio. € Zeichnungssumme (35,4 Mio. € inkl. Ausgabeaufschlag) angenommen. Bis zum Ende der Annahmephase Mitte Februar 2023 erfolgte die Annahmestätigung des restlichen Volumens. Insgesamt liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung 888 Zeichnungen vor, die von 775 Anlegern gezeichnet wurden.

Der Einwerbungsstand konnte damit im Vergleich zum Vorjahresstichtag (9,3 Mio. € Kommanditkapital bzw. rund 9,8 Mio. € Einlagen und rund 250 Anleger) im Berichtszeitraum deutlich erhöht werden.

### I.2.2.2 Investition

Die eingeworbenen Mittel wurden sukzessive im Berichtsjahr in folgende Immobilien investiert:

- a) Für ein mit Kaufvertragsbeurkundung im August 2021 in Berlin-Wedding, Lüderitzstr. 57 zum Immobilienhandel erworbene Wohnhaus (18 Einheiten) war zum 01.02.2022 der Besitzübergang. Der Kaufpreis lag bei 3,75 Mio. € bei einer Jahresnettokaltmiete von 125 T€. Für Erhaltungsaufwand wurde ein Betrag in Höhe von 143 T€ veranschlagt. Zwischenzeitlich wurde die Lüderitzstr. durch die Stadt Berlin in die Cornelius-Fredericks-Str. umbenannt.
- b) Zum 01.04.2022 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für ein weiteres, 8 Wohnungen umfassendes Wohnhaus in Berlin-Reinickendorf, Hechelstr. 15. Dieses wurde zu einem Kaufpreis von 1,55 Mio. € erworben. Für Erhaltungsaufwand wurden 223 T€ kalkuliert. Die Miete lag bei 67 T€ p.a.
- c) Im Juni 2022 folgte zum Monatsersten der Besitzübergang eines Wohn- und Geschäftshauses in Berlin-Lichtenberg, Einbecker Str. 46/Archenholdstr. 2. Als Kaufpreis für die 28 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten wurden 7,4 Mio. € bezahlt. Durch die umfassende Sanierung des Voreigentümers wurde ein relativ geringer Betrag von 57 T€ für Erhaltungsaufwand vorgesehen. Die jährlichen Mieteinnahmen lagen bei 277 T€.
- d) Seit 01.08.2022 trägt das Objekt Bochum, Oststr. 40, 42 zur Ertragskraft des Fonds bei. Das in der Fußgängerzone in Wattenscheid gelegene Wohn- und Geschäftshaus umfasst 12 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten. Zum Kaufpreis von 4,65 Mio. € hinzu kommen 727 T€ geplanter Erhaltungsaufwand. Ein Großteil davon wurde für die Wohnungen, die umfassend saniert werden müssen, vorgesehen. Die Mieteinnahmen betragen 289 T€.
- e) Am 01.10.2022 war der Kaufpreis (6,4 Mio. €) für das Portfolio Berlin fällig. Dabei handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Köpenick, Bahnhofstr. 2d (6 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten) und ein Wohnhaus in Pankow (Weißensee), Bizetstr. 112 (22 Wohnungen). Gemäß Ankaufsprüfung ist mit Erhaltungsaufwand von 284 T€ zu rechnen. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 222 T€.
- f) Zuletzt war zum 01.12.2022 der Nutzen-Lasten-Wechsel für die in den Jahren 2021/2022 umfassend sanierte und modernisierte Wohnanlage Gera, Gagarinstr. 70, 72, 74, 78, 80, Helene-Fleischer-Str. 13 und Trebnitzer Str. 10. Für die zentral zur Hochschule gelegenen 56 Wohnungen wurde ein Kaufpreis von 7,15 Mio. € bezahlt. Für die nach Sanierung noch zur Erstvermietung verfügbaren zwölf Wohnungen wurde verkäuferseitig eine einjährige Mietgarantie über maximal 93 T€ gegeben. Unter Berücksichtigung dieser Mietgarantie lag die Ankaufsmiete bei 396 T€ p.a. bei Vollvermietung. Wegen der bereits vor Ankauf durch den Verkäufer durchgeführten umfassenden Sanierung wurde für diesen Standort kein Budget für Erhaltungsaufwand gebildet.

Der Ankauf zu a) wurde für die Handelsgesellschaft (1 H GmbH) getätigt, alle weiteren Ankäufe durch die Bestandsgesellschaft (F 101 KG). Die Angaben zur Miethöhe beziehen sich auf den Ankaufszeitpunkt.

Unter Berücksichtigung aller realisierten Ankäufe war der Fonds zum Jahresende 2022 in zwölf Objekte (325 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten) an vier Standorten investiert. Das Investitionsvolumen lag bei 47,3 Mio. € (Kaufpreise). Für Erhaltungsaufwand dieses Portfolios wurde in den Ankaufsprüfungen mit etwa 2,5 Mio. € kalkuliert.

Für weitere Investitionen stehen dem Fonds Mittel in Höhe von etwa 5 Mio. € zur Verfügung. Dafür befinden sich verschiedene Immobilienangebote in Prüfung. Die weiteren Investitionen sollen vorerst aus Eigenmitteln getätigt werden. Die Aufnahme von Fremdmitteln und der Ankauf weiterer Immobilien sind abhängig von der Entwicklung des Finanzierungsmarktes. Dies wird laufend geprüft.

Die Investitionskriterien und Anlagegrenzen gemäß Anlagebedingungen müssen ab einem Zeitpunkt von 36 Monaten nach Vertriebsbeginn laufend eingehalten werden, somit ab 22.04.2024. Die Fondsgesellschaft hat diese zum Geschäftsjahresende bereits eingehalten.

### **I.2.2.3 Finanzierung**

Insgesamt wurden mit Annahme der Beitrittserklärungen die Einlagen bei den Anlegern stets in voller Höhe zur Einzahlung abgerufen. Davon waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes 38,9 Mio. € einbezahlt. Rund 0,1 Mio. € sind noch zur Einzahlung offen. Mit der Einzahlung wird bis Mitte des Jahres 2023 gerechnet.

Die Fondsgesellschaft hat den Eigenmittelanteil zur Immobilienfinanzierung den Immobilien-Gesellschaften auch über Gesellschafterdarlehen im Rahmen der aufsichtsrechtlich erlaubten Grenze (max. 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital des AIF) zur Verfügung gestellt. Am Bilanzstichtag war die Grenze in Höhe von 21,82 % ausgelastet.

Alle angekauften Objekte wurden außerdem im Laufe des Berichtszeitraums mit einer Fremdfinanzierung unterlegt. Es wurden sieben Darlehensverträge über eine Darlehenssumme in Höhe von 17,9 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt bestehen acht Darlehen über 27,4 Mio. € (nominal). Die Valutierung der Fremdmittel erfolgte bis auf einen Betrag von 50 T€ im Berichtsjahr. Detailinformationen sind im Kapitel I.3.6 Finanzierung (15 dieses Berichtes) abgebildet.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung gemäß Anlagebedingungen von 89,01 % (Verhältnis des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals nach Abzug sämtlicher direkt und indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen gemäß § 263 (1) KAGB im Verhältnis zu den effektiven Kreditständen unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses). Zum Vorjahreszeitpunkt lag die Belastung bei 142,07%. Der LTV (Loan to Value = Verhältnis der effektiven Kreditstände zur Summe der Verkehrswerte des Fondsportfolios) lag bei 57,16 % (Vorjahr 71,12 %).

### **I.2.2.4 Bewirtschaftung**

Im Laufe des Jahres 2022 gingen sieben Objekte mit 163 Mieteinheiten in die Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften über. Damit umfasste das Fondsportfolio zum Jahresende 2022 zwölf Objekte mit 338 Einheiten (davon 325 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten). Die vermietbare Fläche umfasste 25.808 m<sup>2</sup>.

Zum 31.12.2022 lag die Vermietungsquote bei 97,5 % der Fläche bzw. 96,9 % der Einheiten. Der v. g. Vermietungsstand ist bereinigt um neun Wohnungen in Gera (848,34 m<sup>2</sup>), welche der Mietgarantie unterliegen und acht Wohnungen in Bochum (275,83 m<sup>2</sup>), die erst saniert werden müssen und somit nicht vermietbar sind.

Die Einheiten waren zu einer durchschnittlichen monatlichen Quadratmetermiete von 7,53 € vermietet. Die auf Basis der Dezembermiete hochgerechnete Jahresmiete lag bei 2,18 Mio. €. Im Vergleich zur Höhe der Miete zum Ankaufszeitpunkt liegt eine Steigerung von 1,1 % vor.

Durch die laufenden Besitzübergänge sind Vergleichszahlen mit Vorjahresständen der Bewirtschaftungskennzahlen nicht aussagekräftig.

Im Berichtsjahr wurden folgende Investitionen in die Objekte getätigt: In Remscheid in der Heidmannstraße wurde eine Fassaden- und Balkonsanierung zusammen mit dem Austausch von Dachrinnen und Fallrohren im November 2022 abgeschlossen. Die Kosten beliefen sich auf etwa 88 T€. In der Lüttringhauser Straße und Otto-Hahn-Straße, ebenfalls in Remscheid, wurden Fassadenreinigungen und Sockelanstriche durchgeführt und eine neue Gegensprechanlage eingebaut. Der Aufwand lag bei rund 30 T€.

### **I.2.2.5 Liquidität**

Der Fonds und seine Beteiligungsgesellschaften waren zum Bilanzstichtag mit folgenden liquiden Mitteln ausgestattet:

<b>Gesellschaft</b>	<b>€</b>
DFI Wohnen 1	3.524.302,53
Bergische GmbH	125.045,08
1 H GmbH	78.740,72
F 101 KG	78.238,07

### **I.2.2.6 Auszahlungen an die Anleger**

Die Auszahlungsberechtigung beginnt ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten. Im Berichtsjahr wurden die Auszahlungen an alle berechtigten Anleger in der prognostizierten Höhe von 3 % p.a. des Kommanditkapitals wie folgt vorgenommen:

<b>Auszahlungstermin</b>	<b>Auszahlungszeitraum</b>	<b>Auszahlungshöhe</b>	<b>€</b>
31.03.2022	Januar bis April	1,0 %	56.409,37
31.07.2022	Mai bis August	1,0 %	134.928,75
30.11.2022	September bis Dezember	1,0 %	210.127,50
<b>Summe</b>		<b>3,0 %</b>	<b>401.465,62</b>

### **I.2.2.7 Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen**

Am 25.02.2022 wurde ein schriftliches Beschlussverfahren zur Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2021 initiiert. Die Gesellschafter bestellten die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg. Über das Beschlussergebnis wurden die Fondsgesellschafter durch Versand des Protokolls am 23.03.2022 bzw. Versand des Nachtrages zum Protokoll am 05.04.2022 informiert.

Mit Schreiben vom 18.08.2022 wurden die Gesellschafter zur ordentlichen Gesellschafterversammlung am 15.09.2022 in Berlin eingeladen. Die Tagesordnung sah neben dem Bericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Vorstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 auch die Bestätigung der angekauften Objekte, die Feststellung des v. g. Jahresabschlusses, die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2022, die Entlastungsbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2021 und die Wahl und Ermächtigung des Anlegerausschusses vor. Sämtliche Beschlussanträge wurden befürwortet und ein Anlegerausschuss gewählt. Zu den Kontaktdaten der in das Anlegergremium gewählten Personen wird auf Seite 31 dieses Berichtes (II.3.9.3.5 Anlegerausschuss) verwiesen. Weitere Details zu den Beschlussfassungen enthält das Protokoll, welches mit Schreiben vom 27.09.2022 an alle Gesellschafter versandt wurde.

### I.2.3 Ertragslage

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
<b>Ergebnis</b>		
Erträge	512,1	16,9
Aufwendungen	-4.196,9	-1.692,4
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>3.684,8</b>	<b>-1.675,4</b>
Veräußerungsgeschäfte	0,0	0,0
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-3.684,8</b>	<b>-1.675,4</b>
Zeitwertänderung	-121,1	-954,3
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-3.805,9</b>	<b>-2.629,7</b>

Die Fondsgesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ein Jahresergebnis in Höhe von -3.805,9 T€ (Vorjahr -2.629,7 T€) aus.

Die Erträge des Geschäftsjahres 2022 beinhalten Zinserträge von den Objektgesellschaften in Höhe von 510,7 T€ (Vorjahr 16,9 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,3 T€ (Vorjahr 0,0 T€).

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2022 beinhalten die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptions- und Marketingkosten) in Höhe von 3.558,3 T€ (Vorjahr 1.357,2 T€). Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem eingeworbenen Kommanditkapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 435,0 T€ (Vorjahr 269,6 T€) und weitere Kosten in Höhe von 203,6 T€ (Vorjahr 65,6 T€). Die Höhe der Aufwendungen entspricht im Wesentlichen der Fondsprognoserechnung.

Die Zeitwertänderung beträgt saldiert -121,1 T€ (Vorjahr -954,3 T€) und setzt sich aus Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 327,0 T€ und Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von -448,1 T€ zusammen.

### I.2.4 Finanzlage

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
<b>Kapitalstruktur</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.088,4	749,7
Eigenkapital (Kapitalanteile)	29.672,3	8.111,3
Eigenkapital (nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung)	-1.075,4	-954,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>29.685,4</b>	<b>7.906,7</b>

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen (918,6 T€, Vorjahr 53,9 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (169,9 T€, Vorjahr 428,6 T€) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (28.597,0 T€, Vorjahr 7.157,0 T€). Die im Vorjahr bestehenden Kreditverbindlichkeiten (263,4 T€) und anderen Verbindlichkeiten (3,8 T€) wurden im Berichtsjahr zurückgeführt bzw. ausgeglichen.

Das Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag 35.439,1 T€, Vorjahr 9.791,8 T€) ist zum Bilanzstichtag fast vollständig eingezahlt, es bestehen eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen in Höhe von 2.701,0 T€ (Vorjahr 679,4 T€). Der Ausgabeaufschlag (Agio) wurde auf die Kapitalrücklage verbucht (1.687,1 T€, Vorjahr 465,8 T€). Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -3.805,9 T€ (Vorjahr -2.629,7 T€) entsteht bei laufenden Entnahmen im Geschäftsjahr von 406,5 T€ (Vorjahr 5,1 T€) in Summe ein Eigenkapital in Höhe von 28.597,0 T€ (Vorjahr 7.157,0 T€).

<b>Liquidität (Kapitalflussrechnung)</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
Periodenergebnis	-3.805,9	
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	866,0	
+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	119,8	
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	17,9	
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	-196,7	
+/- Zunahme/Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3,7	
+ Zinsaufwendungen	0,1	
- Zinserträge	-510,7	
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>-3.513,3</b>
- Auszahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	-20.255,2	
+ Rückzahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	15.479,0	
- Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13.897,1	
+ Erhaltene Zinsen	321,3	
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-18.352,0</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	23.625,1	
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-263,5	
- Gezahlte Zinsen	-0,1	
- Auszahlungen an Gesellschafter	-401,5	
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>22.960,0</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.429,5	
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	1.094,8	
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>3.524,3</b>

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 3.524,3 T€. Alle Einlagen sind eingefordert, aber zum Zeitpunkt 31.12.2022 noch nicht vollständig eingezahlt.

### I.2.5 Vermögenslage

<b>Vermögenswerte</b>	<b>2022 in T€</b>	<b>2021 in T€</b>
Langfristige Vermögenswerte	15.720,8	2.025,4
Kurzfristige Vermögenswerte	13.964,6	5.881,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>29.685,4</b>	<b>7.906,7</b>

Bei den langfristigen Vermögenswerten (15.720,8 T€, Vorjahr 2.025,4 T€) handelt es sich um die Beteiligungen der Fondsgesellschaft an Immobilien-Gesellschaften. Die Erhöhung resultiert aus den durch die Objektgesellschaften im Berichtsjahr getätigten Investitionen in Immobilien (Details siehe unter I.2.2.2 Investition Seite 5 dieses Berichtes).

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen aus Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften (7.738,7 T€, Vorjahr 2.772,4 T€), die sich ebenfalls durch die Finanzierung der Immobilienankäufe erhöht haben, Bankguthaben (3.524,3 T€, Vorjahr 2.429,5 T€) und angeforderte, aber noch nicht einbezahlten Einlagen (2.701,6 T€, Vorjahr 679,4 T€).

### I.2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wesentlicher Indikator für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft ist die Vornahme der prognostizierten laufenden Auszahlungen an die Anleger.

Diese stehen in Abhängigkeit des erreichten Bewirtschaftungs- und Handelsergebnisses der Immobilien-Gesellschaften. Die erreichten Ziele werden insbesondere an den folgenden immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen gemessen: Entwicklung des Vermietungsstandes, Entwicklung der Durchschnittsmieten und der Jahresnettokaltniete, Höhe des Handelsergebnisses bei Immobilienverkäufen.

Ein weiterer wesentlicher Indikator ist die Entwicklung des Nettoinventarwertes (im folgenden „NIW“).

Über nichtfinanzielle Leistungsindikationen erfolgt derzeit keine Steuerung des Unternehmens.

### **I.2.7 Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 ist konzeptionsbedingt und entspricht unter Betrachtung des eingeworbenen Kommanditkapitals den Erwartungen. Die Vermögenslage zeigt einen AIF in der Platzierungs- und Investitionsphase und ist geordnet. Die Fondsgesellschaft verfügt derzeit über ausreichende Mittel, um ihre bestehenden Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können.

## **I.3 Tätigkeitsbericht**

### **I.3.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)**

#### **I.3.1.1 Fondsverwaltungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertrag vom 15.03.2021 die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft DFI Deutsche Fondsimmobili Holding AG, Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 218719 B), im folgenden „KVG“, als externe KVG übertragen. Das Grundkapital beträgt 150 T€ und ist voll einbezahlt.

Die KVG hat durch Bescheid vom 20.07.2021 die Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe KVG von der BaFin erhalten. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen inländischen Spezial-AIF mit dem Anlageziel Immobilien. Eine Investition in Immobilien ist auch mittelbar über Immobilien-Gesellschaften möglich.

Der Fondsverwaltungsvertrag umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und administrative Tätigkeiten. Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist mit Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten möglich. Die KVG haftet gegenüber der Fondsgesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

#### **I.3.1.2 Auslagerungen**

Folgende Leistungen hat die KVG auf externe Dienstleister ausgelagert:

##### **a) Auf Ebene der KVG**

- **Datenschutzbeauftragter**  
(Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner Erlanger Consulting GmbH, Herr Rechtsanwalt Armin Foldenauer, Erlangen)
- **Finanzbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses**  
(Auslagerungsbeginn 15.02.2021, Auslagerungspartner Schorr Stock Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt, Erlangen)
- **Interne Revision**  
(Auslagerungsbeginn 19.11.2021, Auslagerungspartner Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen)
- **IT-Dienstleistung**  
(Auslagerungsbeginn 01.06.2021, Auslagerungspartner CCS Compatible Computer Solutions Inh. Hartmut Schedel e.K., Fürth)
- **Informationssicherheitsbeauftragter**  
(Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner Erlanger Consulting GmbH, Herr Rechtsanwalt Armin Foldenauer, Erlangen)

##### **b) Auf Ebene der Fondsgesellschaft**

- **Fondsbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses**  
(Auslagerungsbeginn 15.02.2021 Auslagerungspartner Schorr Stock Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt, Erlangen)

### **I.3.1.3 Vergütung der KVG**

Die KVG erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 1,95 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche NIW der Fondsgesellschaft im laufenden Geschäftsjahr. Abweichend davon erhält die KVG vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige (22.04.2021) bis zum 31.12.2023 eine Vergütung von mindestens 300 T€ p. a. (pro rata temporis). In der Liquidation ändert sich die jährliche Vergütung der KVG nicht. Für das Berichtsjahr wurde von der KVG eine Vergütung von 335 T€ (VJ 200 T€) berechnet.

Die KVG erhält eine Vergütung für die Konzeption des Beteiligungsangebotes in Höhe von 0,89 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Berichtsjahr waren dies 217 T€ (VJ 83 T€).

Die KVG erhält für Ankauf und Finanzierung von Vermögensgegenständen eine Transaktionsgebühr von bis zu 3,5 % gerechnet auf den Kaufpreis. Zum Vorteil des Fonds hat die KVG bislang eine Vergütung von 2,0 % des Kaufpreises und 1,5 % der Darlehenssumme für die Finanzierungsvermittlung zur Abrechnung gebracht. Im Berichtsjahr waren dies 857 T€ (VJ 490 T€).

Die KVG erhält für den Verkauf von Vermögensgegenständen eine Transaktionsgebühr von 3,0 %, gerechnet auf den Verkaufspreis. Im Berichtsjahr sind hierfür keine Kosten angefallen.

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen.

### **I.3.2 Anlageziele und Anlagepolitik**

Anlageziel ist, Erträge aus der Vermietung und der späteren Veräußerung der in die Fondsgesellschaft bzw. die Immobilien-Gesellschaften eingekauften Immobilien für die Anleger zu erzielen.

Anlagepolitik ist, Immobilien mit einer, auf das Fondsportfolio bezogenen, überwiegenden Wohnnutzung zu erwerben, die Mieterträge zu entwickeln und während der Fondslaufzeit bzw. im Rahmen der Abwicklung gewinnbringend zu veräußern.

### **I.3.3 Risikobericht**

Die Aufgabe des Risikomanagements im Rahmen der Verwaltung von Immobilienfonds besteht in der Identifizierung und dem Management der sich aus der Geschäftstätigkeit ergebenden Risiken. Ziel ist es, diese frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen und Prozesse zu steuern, um die Auswirkungen von Risiken auf ein Minimum zu reduzieren.

Das Risikomanagement der KVG hat in Umsetzung dieser Anforderungen einen Risikokatalog erstellt, der alle identifizierten Risiken enthält und führt regelmäßige systematische Bewertungen durch, deren Ergebnisse mit definierten Limits verglichen werden.

Die als wesentlich für die Fondsgesellschaft eingeschätzten Risiken werden im gegenständlichen Bericht kurz beschrieben.

### **I.3.3.1 Risikoumfeld**

Aus Risikosicht war das bestimmende Ereignis des Geschäftsjahres der von Russland ausgelöste Krieg in der Ukraine, der neben den unmittelbaren Auswirkungen im Kriegsgebiet auch große Auswirkungen auf die Entwicklung der internationalen Märkte hatte und immer noch hat. Insbesondere das veränderte Zinsumfeld wird Auswirkungen bei der Verwaltung von Immobilienfonds haben.

### **I.3.3.2 Marktpreisrisiken**

Das Marktpreisrisiko stellt das Risiko eines möglichen finanziellen Verlusts aufgrund nachteiliger Veränderungen der Marktpreise dar. Bei AIF der Assetklasse Immobilien sind das vor allem Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten sowie Zinsänderungsrisiken.

Auf der einen Seite besteht die Möglichkeit eines Rückgangs des Kaufinteresses (z.B. Konjunkturabschwung, Veränderung Mikrolage Standort, etc.), was zur Folge hätte, dass geplante Objektverkäufe entweder gar nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Auf der anderen Seite könnte eine Angebotsverknappung oder eine steigende Nachfrage auf den Immobilienmärkten negative Preisänderungsrisiken verursachen, was wiederum zur Folge hätte, dass keine den Anlagebedingungen entsprechende Objekte zu wirtschaftlich akzeptablen Preisen erworben werden können.

Die KVG geht aufgrund der jahrelangen Markterfahrung ihrer Mitarbeiter davon aus, negative Entwicklungen frühzeitig erkennen und entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können.

Das Zinsänderungsrisiko kann bei einer nachteiligen Entwicklung negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentvermögens haben. Aufgrund der aktuellen Marktlage und unter Berücksichtigung weiterer gesamtwirtschaftlicher Parameter muss davon ausgegangen werden, dass die Zinsen, zumindest kurzfristig, weiter auf einem hohen Niveau bleiben und möglicherweise noch weiter steigen können. Ob es sich um einen langfristigen Trend handelt, wird beobachtet.

Die für das Investmentvermögen abgeschlossenen Darlehensverträge, verfügen durchschnittlich über eine mittelfristige Zinsbindung, in einigen Fällen auch fast bis zum Ende der geplanten Haltedauer.

Das Vermietungsmarktrisiko stellt das Risiko von negativen Auswirkungen auf die Ertragslage aufgrund von nachteiligen Veränderungen der Mietpreise dar. Durch die überproportional gestiegenen Nebenkosten besteht die Möglichkeit, dass geplante Mieterhöhungen nur teilweise oder gar nicht umgesetzt werden können. In einem Worst-Case-Szenario könnte dies sogar zu fallenden Nettokaltmieten führen. Aufgrund der Entwicklung der Mietpreise im Berichtsjahr und angesichts der Tatsache, dass in Deutschland weiterhin ein erheblicher Wohnungsmangel besteht, ist zum aktuellen Zeitpunkt kein erhöhtes Risiko festzustellen.

Die KVG geht davon aus, negative Entwicklungen in diesem Bereich frühzeitig identifizieren und geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Insgesamt sind die Marktpreisrisiken als gering bis mittel einzustufen.

### **I.3.3.3 Adressausfallrisiken**

Adressausfallrisiken stellen das Risiko eines potenziellen finanziellen Nachteils für das Investmentvermögen dar, wenn Geschäftspartner die von ihnen geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen (können). Relevante Geschäftspartner in Bezug auf Adressausfallrisiken sind beim AIF Verkäufer und Käufer von Immobilien, Mieter und Finanzinstitute, bei denen die liquiden Mittel des Fonds angelegt werden, sowie mit der Verwaltung beauftragte Dienstleister.

Um das Adressausfallrisiko zu minimieren, prüft die KVG zu Beginn einer Geschäftsbeziehung die möglichen Geschäftspartner. Handelt es sich um eine Auslagerung, so erfolgt zusätzlich eine Risikoanalyse, und der Service-Provider wird laufend überwacht.

Durch den Fokus der Fondsgesellschaft auf Wohnimmobilien und dem daraus resultierenden geringen Anteil an Gewerbemietern ist das Adressausfallrisiko bei Mietern durch die ausreichend breite Mieterstreuung grundsätzlich limitiert. Dem Risiko wird durch ein aktives und professionelles Property Management Rechnung getragen.

Die Adressausfallrisiken des Investmentvermögens sind als gering einzustufen

#### **I.3.3.4 Liquiditätsrisiken**

Die Gefahr von Liquiditätsrisiken besteht darin, dass die benötigten Zahlungsmittel zur Begleichung gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen möglicherweise nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen, oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Insbesondere durch Einnahmeausfälle und/oder ungeplante Ausgaben können Risiken entstehen, welche die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährden könnten. Hierzu zählt auch das Risiko, dass Darlehen bei Erstfinanzierung oder Anschlussfinanzierung nicht im geplanten Umfang aufgenommen werden können.

Die KVG hat durch längerfristige Zinsbindungen bei den aufgenommenen Darlehen das Finanzierungsrisiko reduzieren können. So konnte ca. 35 % der Gesamtdarlehenssumme mit einer Zinsbindung bis ins Jahr 2029, was fast der gesamten Fondslaufzeit entspricht, abgeschlossen werden.

Das Liquiditätsmanagement der KVG operiert auf drei Ebenen:

- kurzfristige Liquiditätsüberprüfung (wöchentlich)
- mittelfristige Liquiditätsplanung sowie Liquiditäts-Stresstests mit 6-Monats-Horizont (monatlich)
- langfristige Liquiditätsplanung und Stresstesting mit mehrjährigem Betrachtungszeitraum (quartalsweise)

Basis des für den AIF eingerichteten Liquiditätsmanagementsystems ist eine Cash-Flow-Planung, die vom Einzelobjekt ausgehend alle Zahlungsströme während der Bewirtschaftungsphase auf monatlicher Basis abbildet. Die dafür getroffenen Annahmen werden vierteljährlich durch Vergleich mit Ist-Zahlen überprüft und falls notwendig aktualisiert.

Die operative Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt monatlich im Rahmen der mittelfristigen Liquiditätsplanung.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

#### **I.3.3.5 Operationelle Risiken**

Operationelle Risiken beinhalten potenzielle Verluste resultierend aus der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, Systemen oder Mitarbeitern.

IT-Risiken können zu Ausfallzeiten führen und den Verlust von Daten zur Folge haben. Daten, die nicht in Papierform vorhanden sind, können verloren gehen. Darüber hinaus bestehen operationelle Risiken im Bereich von Geldwäsche- und Datenschutzverstößen.

Die KVG verfügt über eine Schadensfalldatenbank, in welcher sämtliche melderelevanten Schadensfälle erfasst werden. Jeder Mitarbeiter ist angehalten, im Schadensfall diesen in Form einer ad-hoc-Meldung an das Risikomanagement zu übermitteln. Eine Überwachung und Steuerung der operationellen Risiken ist somit gewährleistet, Gegensteuerungsmaßnahmen können auf Basis der erfassten Schäden eingeleitet werden.

Die KVG verfügt zudem über eine Compliance Funktion. Der Compliance-Beauftragten stellt sicher, dass geltende aufsichtsrechtliche sowie internen Regelungen in Bezug auf die Auflage, den Vertrieb und die Verwaltung von AIF eingehalten werden. Mit dem Ziel einer nachhaltigen Implementierung von Compliance im Unternehmen sind die Mitarbeiter der KVG verpflichtet, an der regelmäßigen Compliance-Schulung teilzunehmen.

Die operationellen Risiken sind insgesamt als mittel einzustufen.

### I.3.3.6 Risiko aus dem Einsatz von zusätzlichen Finanzinstrumenten

Zum Berichtsstichtag hat der AIF keine zusätzlichen Finanzinstrumente eingesetzt.

### I.3.3.7 Ergebnis der Risikobewertung zum 31.12.2022

Die Bewertung der Risiken des DFI Wohnen 1 zum 31.12.2022 hat keine Überschreitung von Limits ergeben.

### I.3.4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile

Die folgende Übersicht zeigt die Daten sowohl zum Bilanzstichtag als auch zum Ende der Annahmefrist:

		bis 31.12.2022	zum Annahmende
Komplementärin	DFI Komplementär GmbH	0 €	0 €
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH	10.000 €	10.000 €
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin	33.742.000 €	37.160.000 €
<b>Gesellschaftskapital</b>		<b>33.752.000 €</b>	<b>37.170.000 €</b>
Ausgabeaufschlag		1.687.100 €	1.858.000 €
<b>Einlagen</b>		<b>35.439.100 €</b>	<b>39.028.000 €</b>
davon einbezahlt		32.737.500 €	38.900.250 €
<b>Haftkapital <sup>10</sup></b>		<b>241.100 €</b>	<b>371.700 €</b>
<b>Umlaufende Anteile</b>		<b>33.752</b>	<b>37.170</b>
<b>Anzahl Gesellschafter</b>		<b>704</b>	<b>775</b>
<b>Anzahl Beitritte</b>		<b>788</b>	<b>888</b>

### I.3.5 Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur

Der AIF ist an drei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an zwölf Immobilien mit 338 Einheiten (325 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten) halten.

Im Jahr 2022 erfolgte zu sieben Immobilien der Besitzübergang. Die Ankäufe sind im Detail unter I.2.2.2 Investition (Seite 5 dieses Berichtes) dargestellt. Der Portfoliobestand der Immobilien-Gesellschaften hat sich durch die Ankäufe im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Immobilien-Gesellschaft	Anzahl Objekte 31.12.2022	Wohnungen 31.12.2022	Gewerbe- einheiten 31.12.2022	Summe Einheiten 31.12.2022	Summe Einheiten 31.12.2021	Ver- änderung
Bergische GmbH <sup>11</sup>	4	163	0	163	163	-
1 H GmbH	2	30	0	30	12	+18
F 101 KG	6	132	13	145	0	+145
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>325</b>	<b>13</b>	<b>338</b>	<b>175</b>	<b>+163</b>

Der Investitionsschwerpunkt des Fonds, betrachtet nach Verkehrswerten, liegt in Berlin. Die höchsten Mieteinnahmen generiert der Fonds jedoch in Nordrhein-Westfalen:

Bundesland	Anzahl Objekte	Verkehrswert	Miete zum Stichtag
Berlin	6	21.270.000,00 € 44,4%	758.296,08 € 34,8%
Nordrhein-Westfalen	5	19.500.000,00 € 40,7%	1.096.625,28 € 50,3%
Thüringen	1	7.150.000,00 € 14,9%	323.400,00 € 14,8%
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>47.920.000,00 € 100,0%</b>	<b>2.178.321,36 € 100,0%</b>

<sup>10</sup> Die Erhöhung der Haftsumme erfolgte nach Abschluss der Annahmefrist.

<sup>11</sup> Der Objektbestand der „Bergische GmbH“ wird in diesem Bericht der Bestandshaltung zugordnet. Grundsätzlich besteht für die vier im Portfolio dieser Gesellschaft gehaltenen Immobilien auch die Möglichkeit für Immobilienhandel.

Objekte mit einem Anteil von 87,6 % der Verkehrswerte bzw. 90,9 % der Mieten sind der Bestandshaltung, die restlichen Objekte dem Immobilienhandel zugeordnet. Zu beachten ist, dass vier der Bestandsobjekte von einer GmbH gehalten werden und deshalb grundsätzlich auch die Möglichkeit für Immobilienhandel besteht. Es handelt sich dabei um das Portfolio Remscheid (Verkehrswerte 14,9 Mio.€ = 31 %, Miete 788 T€ = 36,2 %).

Investitionsstrategie	Anzahl Objekte	Verkehrswert		Miete zum Stichtag	
Bestand	10	42.000.000,00 €	87,6%	1.979.993,88 €	90,9%
Handel	2	5.920.000,00 €	12,4%	198.327,48 €	9,1%
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>47.920.000,00 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.178.321,36 €</b>	<b>100,0%</b>

### I.3.6 Finanzierung

#### I.3.6.1 Darlehensbestand

Nr.	Portfolio	Nominaldarlehen	Zins %	Zinsbindung	Tilgung
1	Berlin, Archenhold-/Einbecker Str.	4.150.000,00 €	1,95%	30.06.2026	endfällig
2	Berlin, Hechelstr.	850.000,00 €	1,95%	30.06.2026	endfällig
3	Berlin, Cornelius-Fredericks-Str. (ehem. Lüderitzstr.)	2.400.000,00 €	0,95%	30.12.2025	endfällig
4	Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Str.	1.100.000,00 €	0,95%	30.12.2025	endfällig
5	Bochum, Oststr.	1.978.795,11 €	1,10%	30.09.2025	endfällig
6	Portfolio Remscheid	9.500.000,00 €	1,10%	30.09.2029	3,37 % p.a ab 30.01.2029
7	Portfolio Berlin (Bahnhofstr./Bizetstr.)	3.360.000,00 €	2,55%	30.09.2026	endfällig
8	Portfolio Gera	4.100.000,00 €	2,55%	30.09.2026	endfällig
<b>Summe</b>		<b>27.438.795,11 €</b>	<b>1,63%</b>		

Darlehensgeber aller Darlehen ist die Sparkasse Bochum. Die Darlehensaufnahme erfolgte mit Ausnahme des Darlehens Nr. 6 im Berichtsjahr. Die Finanzierung zum Objekt Bochum resultiert aus der Umfinanzierung des ursprünglich zur Zwischenfinanzierung des Portfolio Remscheid aufgenommenen Darlehens. Bis auf einen Restbetrag von 50.000 € (Darlehen Nr. 2) waren zum Bilanzstichtag alle Darlehen valutiert.

#### I.3.6.2 Darlehensstruktur

Zinsbindungszeit	Nominaldarlehen	Anteil	Restvaluta	Anteil
Kurzfristig bis 1 Jahr	- €	0,00%	- €	0,00%
Mittelfristig 1 - 5 Jahre	17.938.795 €	65,38%	17.938.795 €	65,38%
Langfristig > 5 Jahre	9.500.000 €	34,62%	9.500.000 €	34,62%
<b>Summe</b>	<b>27.438.795 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>27.438.795 €</b>	<b>100,00%</b>

#### I.3.6.3 Durchschnittszins

Investitionsbereich	Nominaldarlehen	Zins p.a.	Restvaluta	Anteil
Bestand	23.938.795 €	1,73%	23.888.795 €	1,73%
Handel	3.500.000 €	0,95%	3.500.000 €	0,95%
<b>Fonds</b>	<b>27.438.795 €</b>	<b>1,63%</b>	<b>27.388.795 €</b>	<b>1,63%</b>

### I.3.7 Bewirtschaftung

Durch die in der Investitionsphase stattfindenden laufenden Besitzübergänge sind Vorjahresvergleichszahlen zur Entwicklung der Bewirtschaftungskennzahlen nicht aussagekräftig, da das Portfolio nicht identisch ist. Ausgewiesen werden deshalb die Zahlen zur Entwicklung zwischen dem Ankaufszeitpunkt und dem 31.12.2022:

<b>Jahresnettokaltmiete</b>	<b>Ankaufszeitpunkt</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Entwicklung</b>
Bestand	1.956.980,00 €	1.979.993,88 €	+1,18 %
Handel	197.115,00 €	198.327,48 €	+0,62 %
<b>Fonds</b>	<b>2.154.095,00 €</b>	<b>2.178.321,36 €</b>	<b>+1,12 %</b>

<b>Miete/m<sup>2</sup> p.m.</b>	<b>Ankaufszeitpunkt</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Entwicklung</b>
Bestand	7,32 €	7,49 €	+2,28 %
Handel	7,89 €	7,94 €	+0,62 %
<b>Fonds</b>	<b>7,37 €</b>	<b>7,53 €</b>	<b>+2,13 %</b>

<b>Vermietungsquote (Fläche)</b>	<b>Ankaufszeitpunkt</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Entwicklung</b>
Bestand	94,08 %	93,07 %	-1,01 %-P
Handel	97,67 %	97,67 %	0,00 %-P
<b>Fonds</b>	<b>94,38 %</b>	<b>93,45 %</b>	<b>-0,93 %-P</b>
<b>Fonds (bereinigt)</b>	<b>94,38 %</b>	<b>97,54 %</b>	<b>+3,16 %-P</b>

Die Jahresnettokaltmiete und die Miete/m<sup>2</sup> haben durch Mietanpassungen und Neuvermietungen eine positive Entwicklung erfahren. Der Vermietungsstand hat sich zwar reduziert. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass für neun am Standort Gera leerstehenden Wohnungen eine Mietgarantie besteht und somit dort noch keine wirtschaftliche Auswirkung des Leerstands gegeben ist. Weitere acht Wohnungen im Objekt Bochum stehen aufgrund einer in Planung befindlichen Ausbaumaßnahme nicht zur Vermietung zur Verfügung. Bereinigt man die Vermietungsquote entsprechend, ergibt sich eine bereinigte Vermietungsquote von 97,5 % der Fläche, was nahezu eine Vollvermietung darstellt.

Die Mietgarantie in Gera wurde für zwölf der 56 Wohnungen gegeben mit einem maximalen Umfang von etwa 93 T€. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes waren von diesen Wohnungen bereits neun Einheiten vermietet. Von der durch einen Kaufpreiseinbehalt abgesicherten Mietgarantie wurde bislang ein Betrag von etwa 21 T€ in Anspruch genommen.

Zum Jahresende 2022 lagen die Forderungen gegenüber Mietern aus Mieten, Nebenkostenvorauszahlungen etc. bei etwa 62 T€. Das bedeutet, dass sich diese um etwa 1 % der Umsatzerlöse im Berichtsjahr erhöht haben.

<b>Mietrückstände</b>	<b>Umsatzerlöse 2022</b>	<b>Forderungen 31.12.2022</b>	<b>Forderungen 31.12.2021</b>	<b>Entwicklung in €</b>	<b>Entwicklung in %</b>
Summe	1.805.600,52 €	61.904,05 €	43.126,58 €	18.777,47 €	1,04 %

Für Instandhaltung und Sanierung wurden im Geschäftsjahr folgende Beträge in den Objektbestand investiert:

<b>Instandhaltung/Sanierung</b>	<b>Betrag</b>	<b>€/m<sup>2</sup> <sup>12</sup></b>
Bergische GmbH	282.411,11 €	25,04 €
1 H GmbH	19.026,05 €	9,39 €
F 101 KG	9.588,08 €	2,49 €
<b>SUMME</b>	<b>311.025,24 €</b>	

Die Aufwendungen in der Bergische GmbH betreffen Maßnahmen im Portfolio Remscheid. Hier wurden insbesondere Wohnungssanierungen durchgeführt. Im Objekt Heidmannstraße erfolgte eine Fassaden- und Balkonsanierung und in den Objekten Lüttringhauser Straße und Otto-Hahn-Straße eine Fassadenreinigung, Anstrich des Sockels und der Einbau einer neuen Gegensprechanlage.

<sup>12</sup> Die Ermittlung erfolgte gewichtet nach den Besitzübergänge

### I.3.8 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres

Zum 31.12.2022 waren 33.752 Anteile zu je 1.000 € im Umlauf und eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) zu diesem Stichtag in Höhe von 28.596.953,85 € umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des einzelnen Anteils ergibt sich aus dem Gesellschaftsvermögen dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile (33.752) und beträgt 847,27 € je Anteil.

Durch die laufende Kapitaleinwerbung und unter Berücksichtigung des negativen realisierten und nicht realisierten Ergebnisses hat sich das Gesellschaftsvermögen im Geschäftsjahr von 7.157.017,17 € auf 28.596.953,85 € (um 299,57 %) erhöht.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

### I.4 Entwicklung der Fondsgesellschaft

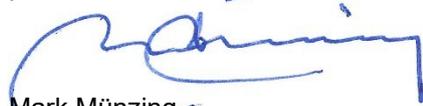
Die KVG schätzt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung für 2023 aufgrund der noch nicht ganz überwundenen Auswirkungen der Coronakrise und des Angriffskrieges der Russischen Föderation auf die Ukraine, die zu gestörten Lieferketten, einer erheblichen Steigerung der Lebenshaltungskosten, stark erhöhten Energiepreisen und zu einer Inflation von rd. 7,9 % in Deutschland führten (vgl. I.2.1.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld) als schwierig ein. Dies führte u. a. zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten auf 4 % p. a. mit stark volatilem Charakter, die eine Hebelung der Eigenkapitalverzinsung erschwert und deshalb die Rendite in den Fonds belasten kann. Durch eine bei allen bisherigen Ankäufen sehr rasche Sicherstellung der Finanzierung konnte dieser Gefahr größtenteils Einhalt geboten und auf das derzeit vorhandene Portfolio ein Fremdkapitalzins von rd. 1,6 % p. a. mittelfristig gesichert werden.

Das Ziel, das Kommanditkapital bis Ende 2022 zu erhöhen und die eingeworbenen Mittel zügig in Immobilienwerten zu binden, konnte 2022 im Großen und Ganzen erreicht werden. Die rd. 37,2 Mio. € Eigenkapital (ohne Agio) sind zu rd. 90 % bereits in Immobilieninvestitionen geflossen. Ziel für 2023 ist es, bis Ende des 2. Quartals die Restinvestition in ein oder zwei Handelsobjekte zu tätigen. Geplant ist weiter für 2023 eine bauliche Nachverdichtung in Berlin-Spandau, ein Ausbau von Leerflächen in Bochum und eine energetische Sanierung in Remscheid.

Im Geschäftsjahr 2023 sind prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3,0 % p. a. in drei Zahlungen zum 31.03. (für Januar bis April), 31.07. (für Mai bis August) und 30.11. (für September bis Dezember) geplant.

Berlin, 08.05.2023

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

## II. JAHRESABSCHLUSS

### II.1 Bilanz

<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>A. AKTIVA</b>		<b>€</b>	<b>€</b>
1.	Beteiligungen	15.720.779,64	2.025.417,86
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente		
	Täglich verfügbare Bankguthaben	3.524.302,53	2.429.463,81
3.	Forderungen		
	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	7.738.748,95	2.772.442,35
	b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	2.701.600,00	679.350,00
<b>Summe Aktiva</b>		<b>29.685.431,12</b>	<b>7.906.674,02</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>
<b>B. PASSIVA</b>			
1.	Rückstellungen	918.585,76	53.889,00
2.	Kredite		
	Andere	0,00	263.358,33
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	72.081,56	134.157,27
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.809,95	294.487,37
4.	Sonstige Verbindlichkeiten		
	Andere	0,00	3.764,88
5.	Eigenkapital		
	Kapitalanteile		
	a) Kapitalanteile der Kommanditisten	27.985.228,57	7.645.513,06
	b) Rücklagen	1.687.100,00	465.800,00
	Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.075.374,72	-954.295,89
	<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>28.596.953,85</i>	<i>7.157.017,17</i>
<b>Summe Passiva</b>		<b>29.685.431,12</b>	<b>7.906.674,02</b>

## II.2 Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Investmenttätigkeit</b>		<b>Geschäftsjahr 2022</b>	<b>Geschäftsjahr 2021</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>
<b>1.</b>	<b>Erträge</b>		
	a) Zinsen und ähnliche Erträge	510.712,11	16.938,54
	b) Sonstige betriebliche Erträge	1.338,00	0,00
	<b>Summe der Erträge</b>	<b>512.050,11</b>	<b>16.938,54</b>
<b>2.</b>	<b>Aufwendungen</b>		
	a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-126,39	-28.348,62
	b) Verwaltungsvergütung	-343.293,68	-203.966,66
	c) Verwahrstellenvergütung	-50.000,00	-34.794,53
	d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-46.709,78	-26.000,00
	e) Sonstige Aufwendungen	-3.756.739,13	-1.399.240,67
	<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-4.196.868,98</b>	<b>-1.692.350,48</b>
<b>3.</b>	<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-3.684.818,87</b>	<b>-1.675.411,94</b>
<b>4.</b>	<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-3.684.818,87</b>	<b>-1.675.411,94</b>
<b>5.</b>	<b>Zeitwertänderung</b>		
	Erträge aus der Neubewertung	326.986,54	0,00
	Aufwendungen aus der Neubewertung	-448.065,37	-954.295,89
	<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-121.078,83</b>	<b>-954.295,89</b>
<b>6.</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-3.805.897,70</b>	<b>-2.629.707,83</b>

## II.3 ANHANG

### II.3.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB i. V. m. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nach §§ 274a und 288 HGB wird (teilweise) Gebrauch gemacht.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

<b>Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht</b>	
Firmenname laut Registergericht	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht	Berlin
Registereintrag	Handelsregister
Registergericht	Amtsgericht Charlottenburg
Register-Nr.	HRA 58376 B

### II.3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage der von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellten Vermögensaufstellungen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaft ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG.

Die Objektgesellschaften erwerben Wohn- und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird. Die ursprünglich nach einem Discounted-Cashflow-Modell (DCF-Methode) geplante Neubewertung wurde nach dem Ertragswertverfahren gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt. Dadurch besteht eine valide Möglichkeit zur Plausibilisierung des der Ankaufsentscheidung zugrunde liegenden Verkehrswertes, der nach der DCF-Methode ermittelt wurde. Soweit der Erwerb einer Immobilie weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. Anschaffungsnebenkosten der Immobilien werden bei Erwerb gesondert erfasst und über die voraussichtliche Zugehörigkeit der Immobilie zum Investmentvermögen, maximal jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften und Forderungen der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen wurden mit dem Nennbetrag bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Kredite und Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### II.3.3 Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	31.12.2022 €	Anteil am Fondsvermögen (netto) %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Immobilien</b>		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		
1. Mehrheitsbeteiligungen	15.720.779,64	54,97
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	3.524.302,53	12,32
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber Kommanditisten	2.701.600,00	9,45
3. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	7.738.748,95	27,06
4. Zinsansprüche	0,00	0,00
5. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
6. Andere	0,00	0,00
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>29.685.431,12</b>	<b>103,81</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	72.081,56	0,25
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	97.809,95	0,34
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>918.585,76</b>	<b>3,21</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.088.477,27</b>	<b>3,81</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>28.596.953,85</b>	<b>100,00</b>

### II.3.4 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

#### II.3.4.1 Immobilien

Die Gesellschaft investiert nicht direkt in Wohn- und Geschäftshäuser. Sie beteiligt sich an Objektgesellschaften (Immobilien-Gesellschaften).

### II.3.4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

#### II.3.4.2.1 Bergische Portfolio Invest GmbH

Kurzbezeichnung	Bergische GmbH
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Zeitpunkt des Erwerbs	01.04.2021
Gesellschafter (Beteiligungsquote)	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (94,9 %) P.B. Planen und Bauen GmbH (5,1 %)
Einlage (Gezeichnetes Kapital)	25.000,00 €
Einlage (Kapitalrücklage)	400.000,00 €
Eigenkapital	-1.008.239,10 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	69.799,27 €
Verkehrswert der Beteiligung	2.196.361,55 €

#### II.3.4.2.2 DFI Wohnen 1 H GmbH

Kurzbezeichnung	1 H GmbH
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Gründungsdatum	18.06.2021
Gesellschafter (Beteiligungsquote)	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (89,9 %) P.B. Planen und Bauen GmbH (10,1 %)
Einlage (Gezeichnetes Kapital)	25.000,00 €
Eigenkapital	-174.404,16 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-155.662,58 €
Verkehrswert der Beteiligung	131.943,87 €

#### II.3.4.2.3 DFI F 101 GmbH & Co. KG

Kurzbezeichnung	F 101 KG
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Gründungsdatum	01.12.2021
Gesellschafter (Beteiligungsquote)	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %) DFI Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Kommanditeinlage)	10.000,00 €
Eigenkapital	13.373.399,57 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-467.140,02 €
Verkehrswert der Beteiligung	13.392.474,22 €

#### II.3.4.2.4 Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Einlagen (Gezeichnetes Kapital / Kommanditeinlagen)	60.000,00 €
Eigenkapital	12.190.756,31 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-553.003,33 €
Verkehrswert der Beteiligungen	15.720.779,64 €

### II.3.4.3 Barmittel und Barmitteläquivalente

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2022 auf 3.524.302,53 €.

### II.3.4.4 Forderungen an Immobilien-Objektgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 7.738.748,95 € umfassen unverzinsliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf Verrechnungskonten mit einer Objektgesellschaft (8.925,00 €; Vorjahr 26.775,00 €) sowie verzinsliche Darlehen an die Objektgesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften (5.138.436,89 €; Vorjahr 2.764.226,74 €) und an die DFI F 101 (2.591.387,06 €; Vorjahr 0 €). Die Darlehen haben keine feste Laufzeit. Sie sind nach individuellen Vereinbarungen zu tilgen. Es wird für alle Forderungen von einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgegangen. Eine im Vorjahr gebildete Wertberichtigung auf ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 18.559,39 € konnte im Berichtsjahr aufgelöst werden.

### II.3.4.5 Forderungen gegen Kommanditisten

Die Forderungen gegen Kommanditisten betreffen die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen.

### II.3.4.6 Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 918.585,76 € wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten und Gewerbesteuer in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	€
Gewerbesteuer	116.000,00
Eigenkapitaleinwerbung	587.620,00
Marketingkosten	63.569,80
Vertriebskoordination	79.462,28
Prüfungskosten	18.090,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	16.500,00
Verwaltungskosten	35.046,38
Haftungsvergütung	2.297,30
<b>Gesamt</b>	<b>918.585,76</b>

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

### II.3.4.7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (97.809,95 €), sowie aus dem Erwerb von Investitionsgütern (72.081,56 €) betreffen zum Bilanzstichtag unter anderem noch nicht bezahlte Kaufpreisanteile, Gebühren und Dienstleistungen. Sie sind unverzinst. Sie sind wie im Vorjahr sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert. Die im Vorjahr unter den Krediten ausgewiesene Zwischenfinanzierung eines Anteilserwerbs wurde im Berichtsjahr getilgt.

### II.3.4.8 Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

## II.3.5 Ergänzende Angaben nach KARBV

### II.3.5.1 Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.684.818,87
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	3.684.818,87
<b>3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>

### II.3.5.2 Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV

	€
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>7.157.017,17</b>
1. Zwischenentnahme	-401.465,62
2. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	23.625.050,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-3.684.818,87
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-121.078,83
5. Eingeforderte ausstehende Einlagen	2.022.250,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>28.596.953,85</b>

### II.3.5.3 Darstellung der Kapitalanteile der einzelnen Kommanditisten und der Komplementärin nach § 5 Gesellschaftsvertrag

Kapitalkonten	Komplementärin €	Kommanditisten €	Gesamt €
1. Kapitalkonto I	0,00	33.752.000,00	33.752.000,00
ausstehende Einlage <sup>13</sup>	0,00	0,00	0,00
2. Kapitalkonto II	0,00	1.687.100,00	1.687.100,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-406.540,62	-406.540,62
4. Verlustvortragskonto	0,00	-5.360.230,81	-5.360.230,81
<b>5. realisiertes Eigenkapital</b>	<b>0,00</b>	<b>29.672.328,57</b>	<b>29.672.328,57</b>
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-1.075.374,72	-1.075.374,72
<b>7. Eigenkapital nach KAGB</b>	<b>0,00</b>	<b>28.596.953,85</b>	<b>28.596.953,85</b>

Entwicklung der realisierten Verlustvortragskonten		€
Stand 31.12.2021		-1.675.411,94
Verlust 2022		-3.684.818,87
<b>Stand 31.12.2022</b>		<b>-5.360.230,81</b>

### II.3.5.4 Angaben zum Nettoinventarwert (NIW)

	31.12.2022	31.12.2021
Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW)	28.596.953,85	7.157.017,17 €
umlaufende Anteile	33.752	9.326
Wert des Anteils	847,27	767,43 €

Im Jahr 2022 wurden 24.426 Anteile (VJ 9.326) zu 1.000,00 € ausgegeben und 24.426.000,00 € (VJ 9.326.000,00 €) eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 28.596.953,85 € (VJ 7.157.017,17 €) umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des Anteils ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 847,27 € (VJ 767,43 €) je Anteil.

### II.3.5.5 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

lfd. Nr.	Eigentümer	PLZ	Ort	Straße	Kaufvertragsdatum	N/L-Wechsel
1	F 101 KG	10315	Berlin	Einbecker Str. 46, Archenholdstr. 2	11.03.2022	01.06.2022
2	F 101 KG	12555	Berlin	Bahnhofstr. 2d	16.06.2022	01.10.2022
3	F 101 KG	13088	Berlin	Bizetstr. 112	16.06.2022	01.10.2022
4	F 101 KG	13403	Berlin	Hechelstr. 15	14.01.2022	01.04.2022
5	1 H GmbH	13351	Berlin	Cornelius-Fredericks-Str. 57 (ehemals Lüderitzstr.)	26.08.2021	01.02.2022
6	F 101 KG	44866	Bochum	Oststr. 40, 42	17.05.2022	01.08.2022
7	F 101 KG	07545	Gera	Gagarinstr. 70, 72, 74, 78, 80, Helene-Fleischer-Str. 13, Trebntitzer Str. 10	11.08.2022	01.12.2022

### II.3.5.6 Angabe der Transaktionskosten nach § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV

Die Summe der Anschaffungsnebenkosten betragen 3.422.194,50 €.

<sup>13</sup> Nicht gesellschaftsrechtlich geregelt

### II.3.5.7 Angaben nach § 25 KARBV

#### II.3.5.7.1 Objekt 10315 Berlin-Lichtenberg, Einbecker Str. 46, Archenholdstr. 2

Immobilien-Gesellschaft	F 101 KG
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1912
Marktwert (T€) <sup>A</sup>	7.400
Anschaffungsnebenkosten (T€)	910
Finanzierung (T€)	4.150
Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup>	56,08
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	unbefristet

Investitionsstrategie	Bestandshaltung	
Besitzübergang	01.06.2022	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	836	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	28	/ 5
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	1.788	/ 261
Leerstandquote (%) <sup>B</sup>	2,50	
Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup>	0,52	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete (T€)	297
Wertgutachten:	Restnutzungsdauer	k.A.

#### II.3.5.7.2 Objekt 12555 Berlin-Köpenick, Bahnhofstr. 2d

Immobilien-Gesellschaft	F 101 KG
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	ca. 1900
Marktwert (T€) <sup>A</sup>	2.265
Anschaffungsnebenkosten (T€)	264
Finanzierung (T€)	1.189
Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup>	52,50
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	1,58 J

Investitionsstrategie	Bestandshaltung	
Besitzübergang	01.10.2022	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	755	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	6	/ 2
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	642	/ 210
Leerstandquote (%) <sup>B</sup>	0,00	
Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup>	1,77	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete (T€)	97
Wertgutachten	Restnutzungsdauer	k.A.

#### II.3.5.7.3 Objekt 13088 Berlin-Pankow (Weißensee), Bizetstr. 115

Immobilien-Gesellschaft	F 101 KG
Objektart	Wohnhaus
Baujahr	ca. 1900
Marktwert (T€) <sup>A</sup>	4.135
Anschaffungsnebenkosten (T€)	488
Finanzierung (T€)	2.171
Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup>	52,50
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	-

Investitionsstrategie	Bestandshaltung	
Besitzübergang	01.10.2022	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	817	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	22	/ 0
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	1.291	/ 0
Leerstandquote (%) <sup>B</sup>	0,00	
Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup>	0,00	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete (T€)	155
Wertgutachten	Restnutzungsdauer	k.A.

#### II.3.5.7.4 Objekt 13403 Berlin-Reinickendorf, Hechelstr. 15

Immobilien-Gesellschaft	F 101 KG
Objektart	Wohnhaus
Baujahr	1982
Marktwert (T€) <sup>A</sup>	1.550
Anschaffungsnebenkosten (T€)	238
Finanzierung (T€)	850
Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup>	54,84
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	-

Investitionsstrategie	Bestandshaltung	
Besitzübergang	01.04.2022	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	966	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	8	/ 0
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	698	/ 0
Leerstandquote (%) <sup>B</sup>	0,00	
Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup>	0,00	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete (T€)	68
Wertgutachten	Restnutzungsdauer	k.A.

#### II.3.5.7.5 Objekt 13351 Berlin-Wedding, Cornelius-Fredericks-Str. 57 (ehemals Lüderitzstr.)

Immobilien-Gesellschaft	1 H GmbH
Objektart	Wohnhaus
Baujahr	1996
Marktwert (T€) <sup>A</sup>	3.750
Anschaffungsnebenkosten (T€)	515
Finanzierung (T€)	2.400
Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup>	64,00
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	-

Investitionsstrategie	Immobilienhandel	
Besitzübergang	01.02.2022	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	551	
Wohn- / Gewerbeeinheiten	18	/ 0
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	1.267	/ 0
Leerstandquote (%) <sup>B</sup>	0,00	
Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup>	0,00	
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete (T€)	152
Wertgutachten	Restnutzungsdauer	k.A.

II.3.5.7.6 Objekt 13581 Berlin-Spandau, Schmidt-Knobelsdorf-Str. 6

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	1 H GmbH
<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr</b>	1976
<b>Marktwert (T€) <sup>A</sup></b>	2.170
<b>Anschaffungsnebenkosten (T€)</b>	228
<b>Finanzierung (T€)</b>	1.100
<b>Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup></b>	50,69
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Immobilienhandel	
<b>Besitzübergang</b>	01.12.2021	
<b>Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	1.743	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	12	/ 0
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	864	/ 0
<b>Leerstandsquote (%) <sup>B</sup></b>	5,74	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup></b>	8,76	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete (T€)	96
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	40 J

II.3.5.7.7 Objekt 44866 Bochum-Wattenscheid, Oststr. 40, 42

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	F 101 KG
<b>Objektart</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Baujahr</b>	1900/1935
<b>Marktwert (T€) <sup>A</sup></b>	4.650
<b>Anschaffungsnebenkosten (T€)</b>	590
<b>Finanzierung (T€)</b>	1.979
<b>Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup></b>	42,55
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b>	9,78 J

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestandshaltung	
<b>Besitzübergang</b>	01.08.2022	
<b>Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	2.785	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	12	/ 6
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	402	/ 2.487
<b>Leerstandsquote (%) <sup>B</sup></b>	9,55	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup></b>	5,77	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete (T€)	311
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	k.A.

II.3.5.7.8 Objekt 07545 Gera, Gagarinstr. 70, 72, 74, 78, 80, Helene-Fleischer-Str. 13, Trebnitzer Str. 10

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	F 101 KG
<b>Objektart</b>	Wohnanlage
<b>Baujahr</b>	1955
<b>Marktwert (T€) <sup>A</sup></b>	7.150
<b>Anschaffungsnebenkosten (T€)</b>	852
<b>Finanzierung (T€)</b>	4.100
<b>Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup></b>	57,34
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestandshaltung	
<b>Besitzübergang</b>	01.12.2022	
<b>Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	3.902	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	56	/ 0
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	4.621	/ 0
<b>Leerstandsquote (%) <sup>B 14</sup></b>	18,36	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D 14</sup></b>	15,61	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete (T€)	388
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	k.A.

II.3.5.7.9 Objekt 42899 Remscheid, Hans-Böckler-Str. 149-165 ungerade

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Bergische GmbH
<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr</b>	1966
<b>Marktwert (T€) <sup>A</sup></b>	7.660
<b>Anschaffungsnebenkosten (T€) <sup>15</sup></b>	k.A.
<b>Finanzierung (T€)</b>	4.960
<b>Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup></b>	64,75
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestandshaltung	
<b>Besitzübergang</b>	31.03.2021	
<b>Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	8.249	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	84	/ 0
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	5.733	/ 0
<b>Leerstandsquote (%) <sup>B</sup></b>	4,84	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup></b>	4,18	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete (T€)	422
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	50 J

II.3.5.7.10 Objekt 42855 Remscheid, Heidmannstr. 13-17 ungerade

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Bergische GmbH
<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr</b>	1958
<b>Marktwert (T€) <sup>A</sup></b>	1.190
<b>Anschaffungsnebenkosten (T€) <sup>15</sup></b>	k.A.
<b>Finanzierung (T€)</b>	806
<b>Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup></b>	67,77
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestandshaltung	
<b>Besitzübergang</b>	31.03.2021	
<b>Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	1.573	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	18	/ 0
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	1.081	/ 0
<b>Leerstandsquote (%) <sup>B</sup></b>	4,80	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup></b>	3,82	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete (T€)	78
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	35 J

<sup>14</sup> Die Leerstandsquote weist die tatsächlichen Leerstände aus. Durch die seitens des Verkäufers abgegebene einjährige Mietgarantie besteht zum Berichtsjahresende Vollvermietung. Gleiches gilt für die Nutzungsentgeltausfallquote, die im Berichtsjahr wirtschaftlich bei 0,00 % liegt.

<sup>15</sup> Der Ankauf erfolgte in Form eines Share Deals (Gesellschaftsanteilskaufs), so dass keine objektbezogenen Ankaufsnebenkosten entstanden sind.

II.3.5.7.11 Objekt 42897 Remscheid, Lüttringhauser Str. 55-61 ungerade

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Bergische GmbH
<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr</b>	1973
<b>Marktwert (T€) <sup>A</sup></b>	3.740
<b>Anschaffungsnebenkosten (T€) <sup>15</sup></b>	k.A.
<b>Finanzierung (T€)</b>	2.369
<b>Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup></b>	63,33
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestandshaltung
<b>Besitzübergang</b>	31.03.2021
<b>Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	4.681
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	37 / 0
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	2.771 / 0
<b>Leerstandsquote (%) <sup>B</sup></b>	0,00
<b>Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup></b>	3,06
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete (T€) 196
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer 45 J

II.3.5.7.12 Objekt 42897 Remscheid, Otto-Hahn-Str. 7

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Bergische GmbH
<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr</b>	1971
<b>Marktwert (T€) <sup>A</sup></b>	2.260
<b>Anschaffungsnebenkosten (T€) <sup>15</sup></b>	k.A.
<b>Finanzierung (T€)</b>	1.365
<b>Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup></b>	60,41
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestandshaltung
<b>Besitzübergang</b>	31.03.2021
<b>Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	2.231
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	24 / 0
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	1.692 / 0
<b>Leerstandsquote (%) <sup>B</sup></b>	8,03
<b>Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup></b>	5,20
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete (T€) 124
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer 45 J

II.3.5.7.13 Übersicht Fondsportfolio

<b>Marktwert (T€) <sup>A</sup></b>	47.920
<b>Anschaffungsnebenkosten (T€)</b>	4.086
<b>Finanzierung (T€)</b>	27.439
<b>Fremdfinanzierungsquote (%) <sup>C</sup></b>	57,26

<b>Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	29.089
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	325 / 13
<b>Wohn- und Nutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>	22.850 / 2.958
<b>Leerstandsquote (%) <sup>B</sup></b>	6,55
<b>Nutzungsentgeltausfallquote (%) <sup>D</sup></b>	3,65

<sup>A</sup> In den ersten zwölf Monaten gilt der Kaufpreis als Verkehrswert gemäß § 271 (1) 1. KAGB.

<sup>B</sup> Verhältnis leerstehende zu vermieteter Fläche. Bestehende Mietgarantien wurden nicht berücksichtigt.

<sup>C</sup> zum Stichtag ausstehende Darlehensverbindlichkeiten im Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilie

<sup>D</sup> Basis = Monatsmiete Dezember 2022 zuzüglich Leerstandsmiete (in Höhe der geplanten Vermietungsmiete). Die Leerstandsmiete wurde ins Verhältnis gesetzt zu der sich aus den vorgenannten Positionen ergebenden potentiellen Gesamtmiete.

<sup>E</sup> Angabe in Jahren und ausschließlich für Gewerbemietverträge, gewichtet nach Nettokaltmiete. Wohnraummietverträge haben in der Regel eine unbefristete Laufzeit.

**II.3.6 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 4.196.868,98 €, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 2.686.860,00 € resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 335.046,38 €, für das Marketing in Höhe von 290.669,40 €, für die Konzeption in Höhe von 217.391,40 €, für die Vertriebskoordination in Höhe von 363.336,75 €, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 50.000,00 €, für die Treuhandvergütung in Höhe von 50.000,00 €, für Gewerbesteuer 116.000,00 €, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 22.065,17 € sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 24.644,61 € angefallen.

**II.3.7 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB**

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind keine Haftungsverhältnisse zu vermerken.

**II.3.8 Ergänzende Angaben nach KAGB**

**II.3.8.1 Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 1 S.3 Nr. 2 KAGB**

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 3,57 %. Die Summe der Initialkosten beträgt 3.558.257,55 € (19,90 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes).

### II.3.8.2 Geschäfte nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB

Der AIF darf nach § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Pensions- und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

### II.3.8.3 Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB

Im Berichtsjahr ist eine Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen (Transaktionsvergütung der KVG) in Höhe von 618.000,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 3,46 %), sowie eine Vergütung für Fremdkapitalvermittlung der KVG in Höhe von 239.400,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 1,34 %) angefallen.

### II.3.8.4 Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vergütung von 335.046,38 € angefallen. Die vereinbarte Vergütung in Höhe von 1,95 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr wurde aufgrund der Regelungen der Gesamtsumme der Gebühren gedeckelt.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Verwahrstelle und der Treuhänderin die Mindestvergütung von jeweils 50.000,00 € anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von jeweils 0,18 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Komplementärin eine Vergütung von 8.247,30 € angefallen. Die vereinbarte Vergütung in Höhe von 0,048 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr wurde aufgrund der Regelungen der Gesamtsumme der Gebühren gedeckelt.

### II.3.8.5 Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

### II.3.8.6 Angaben zu Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund nach § 16 des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

### II.3.8.7 Angaben nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 3 KAGB und § 300 Abs. 1 und 2 KAGB

#### II.3.8.7.1 Angaben zur Mitarbeitervergütung nach § 101 Abs. 3 Nr. 1, 2 KAGB (§ 135 Abs. 6 KAGB n. F.)

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	781.298,80 €
davon feste Vergütungen	781.298,80 €
davon variable Vergütungen	0,00 €
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	10
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 €

Nach den Regelungen des KAGB ist durch die KVG ein Vergütungssystem festzulegen, welches mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist und nicht zur Übernahme von Risiken motiviert, die unvereinbar sind mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von der KVG verwalteten AIF. Eine erfolgsabhängige Vergütung ist nicht vorgesehen.

II.3.8.7.2 Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	534.131,32 €
davon an Führungskräfte	534.131,32 €
davon an übrige Mitarbeiter	0,00 €
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	6

II.3.8.7.3 Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

a) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen und zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten und neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement sind in der Fondsgesellschaft nicht gegeben.

b) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil

Der AIF hat mit dem Berichtsstichtag seine Platzierungsphase beendet und befindet sich im Übergang von der Investitions- in die Bewirtschaftungsphase. Es wurden bis zum Bilanzstichtag Immobilieninvestitionen (mit Nutzen-Lasten-Übergang) in 12 Objekte getätigt.

Die KVG setzt für die Bewertung und Kontrolle der identifizierten Risiken das Softwaresystem aifExpert des Anbieters xpecto talonec GmbH ein. Die Dokumentation der Risikobewertungen erfolgt vierteljährlich.

Mithilfe eines Cash-Flow-Prognosemodells werden zukünftige Zahlungsströme aus der Bewirtschaftung der Objekte, sowie in den Besitzgesellschaften und der Fondsgesellschaft anfallende Kosten und Gebühren, unter verschiedenen Bedingungen simuliert und deren Auswirkung auf definierte Zielgrößen berechnet und mit Limits verglichen. Zum Berichtsstichtag sind keine der definierten Limite überschritten worden.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Ukraine-Krise sind noch nicht endgültig abschätzbar, jedoch berücksichtigt das Risikomanagement in seinen Szenarien mögliche Folgen in Form von Zins- und Preisanstiegen.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund erhöhter Kaufpreise nicht wie geplant die prognostizierten Immobilieninvestitionen getätigt werden können oder diese zu einem im Vergleich zur Planung höheren Zinssatz finanziert werden müssen. Ferner besteht das Risiko, dass die spätere Veräußerung von Immobilien mangels Nachfrage nicht, oder nur zu einem niedrigeren Verkaufspreis als geplant möglich sein wird. Geringere oder ausbleibende Erträge hieraus können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung bzw. die aus der Beteiligung prognostizierte Rendite der Anleger haben.

Die KVG hat ein aktives Risikomanagement implementiert und versucht frühzeitig auf negative Entwicklungen einzugehen und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

c) Angaben zum Leverage

Der Leverage-Effekt beschreibt die Möglichkeit, die Eigenkapitalrentabilität durch den Einsatz von Fremdmitteln zu erhöhen. Dieser Effekt wird bei der Immobilienfinanzierung genutzt, um durch Kreditaufnahmen die Eigenkapitalrentabilität zu steigern. Änderungen am maximalen Umfang, des für den AIF eingesetzten Leverage, haben sich nicht ergeben.

	<b>Bruttomethode</b>	<b>Commitmentmethode</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	29.685.431,12 €	29.685.431,12 €
<b>Barmittel</b>	3.524.302,53 €	-
<b>Gesamtrisikowert</b>	26.161.128,59 €	29.685.431,12 €
<b>NIW</b>	28.596.953,85 €	28.596.953,85 €
<b>Leverage</b>	0,915	1,038

## II.3.9 Sonstige Angaben

### II.3.9.1 Angabe gem. Art. 7 der Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie stehen auf der Internetseite unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) (Bereich Anlegerinformation) bereit.

### II.3.9.2 Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 (3) 3. KAGB

<b>Gesellschaftsvertrag</b>	keine Änderungen
<b>Anlagebedingungen</b>	keine Änderungen
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	keine Änderungen
<b>Verwahrstelle</b>	keine Änderungen
<b>Abschlussprüfer</b>	keine Änderungen
<b>Auslagerungen</b>	externer Datenschutzbeauftragter externer Informationssicherheitsbeauftragter Details siehe unter I.3.1.2 Auslagerungen, Seite 10 dieses Berichtes
<b>Bewertungsverfahren</b>	Wiederbewertung nach Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV Details siehe unter II.3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Seite 20 dieses Berichtes
<b>Risikoprofil</b>	keine Änderungen
<b>Kosten</b>	keine Änderungen
<b>Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen</b>	keine Änderungen
<b>Bisherige Wertentwicklung</b>	

### II.3.9.3 Organe, Vertragspartner und Gremien

#### II.3.9.3.1 Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin /Fondsgeschäftsführung)

<b>Name</b>	<b>DFI Komplementär GmbH</b>
<b>Geschäftsführer</b>	Sebastian Bader (seit 02.03.2021) Mark Münzing (seit 02.03.2021) Matthias Ungethüm (seit 02.02.2022)
<b>Adresse</b>	Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00 €

#### II.3.9.3.2 Treuhandkommanditistin

<b>Name</b>	<b>Erlanger Consulting GmbH</b>
<b>Adresse</b>	Rathsberger Str. 6, 91054 Erlangen
<b>Telefon</b>	+49 9131 788060,
<b>Fax</b>	+49 9131 788080
<b>E-Mail</b>	info@erlanger-consulting.de

### II.3.9.3.3 Fondsverwaltung/Kapitalverwaltungsgesellschaft

<b>Name</b>	<b>DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG</b>
<b>Vorstand</b>	Thomas Heinisch (seit 28.12.2020) Mark Münzing (seit 28.12.2020) Matthias Ungethüm (seit 25.10.2021)
<b>Adresse</b>	Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin
<b>Telefon</b>	+49 30 314922 90 +49 30 314922 9
<b>Fax</b>	+49 30 314922 9
<b>E-Mail</b>	anlegerverwaltung@dfi-gruppe.com
<b>Internetseite</b>	www.dfi-gruppe.com

### II.3.9.3.4 Verwahrstelle

<b>Name</b>	<b>Asservandum Rechtsanwalts GmbH</b>
<b>Adresse</b>	Spardorfer Str. 10, 91054 Erlangen
<b>Telefon</b>	+49 9131 6302360
<b>Fax</b>	+49 9131 6302362
<b>E-Mail</b>	info@asservandum.de

### II.3.9.3.5 Anlegerausschuss

Der aus drei Personen bestehende Anlegerausschuss wurde durch die Gesellschafterversammlung am 15.09.2022 gewählt. Die Amtszeit des Gremiums begann mit Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Die Neuwahl ist im Jahr 2025 vorgesehen.

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

<b>Name</b>	<b>Werner Gäng</b>	<b>Hermann Lang</b>	<b>Detlev Wurzler</b>
<b>Adresse</b>	Schlageten 34 79837 St. Blasien	Bellinostr. 30 72764 Reutlingen	Buchwalder Str. 14a 01968 Senftenberg
<b>E-Mail</b>	swgaeng@t-online.de	hermannlang132@gmail.com	detlev.wurzler@googlemail.com
<b>Telefon</b>	+49 1726317453	+49 1717364022	+49 176 23209666

Jeder der Anlegerausschussmitglieder übernimmt für jeweils ein Jahr den Vorsitz, zuerst Herr Wurzler, dann Herr Gäng und im letzten Jahr der Amtszeit Herr Lang.

Berlin, 08.05.2023

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

### III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin.

#### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

##### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

##### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

##### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

#### **Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

##### *Prüfungsurteil*

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

##### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

##### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Nürnberg, den 8. Mai 2023

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez.  
Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

gez.  
Luce  
Wirtschaftsprüfer

**IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER NACH DEN VORGABEN DES § 264 Abs. 2 Satz 3,  
§ 289 Abs. 1 Satz 5 HGB**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr sind.

Berlin, 08.05.2023

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm