

# Jahresbericht 2023

**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 .....	10
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 .....	12
I.3.4	Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile .....	15
I.3.5	Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur .....	15
I.3.6	Finanzierung .....	16
I.3.7	Bewirtschaftung .....	17
I.3.8	Wertentwicklung während des Geschäftsjahres .....	19
<b>I.4</b>	<b>Entwicklung der Fondsgesellschaft</b> .....	<b>19</b>
<b>II.</b>	<b>JAHRESABSCHLUSS</b> .....	<b>20</b>
<b>II.1</b>	<b>Bilanz</b> .....	<b>20</b>
<b>II.2</b>	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	<b>21</b>
<b>II.3</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>22</b>
II.3.1	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss .....	22
II.3.2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	22
II.3.3	Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV .....	23
II.3.4	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung .....	23
II.3.5	Ergänzende Angaben nach KARBV.....	25
II.3.6	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	30
II.3.7	Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB .....	30
II.3.8	Ergänzende Angaben nach KAGB .....	30
II.3.9	Sonstige Angaben .....	32
<b>III.</b>	<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS</b> .....	<b>35</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>40</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 sind 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 24 dieses Berichtes.

## I.2 Wirtschaftsbericht

### I.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

#### I.2.1.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2023 war geprägt durch den am 24.02.2022 von der Russischen Föderation begonnenen Krieg gegen die Ukraine, der über das Jahr 2023 hinaus andauerte, und von der Gaza-Krise, die durch den Überfall der Hamas auf Israel am 07.10.2023 begann. 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 2022 auf ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von nur noch 1,9 %<sup>1</sup> ab. Diese Negativentwicklung setzte sich 2023 fort. Das preisbereinigte BIP sank 2023 auf -0,3 % gegenüber dem Vorjahr 2022<sup>2</sup>. Die Inflation erreichte mit 6,9 % 2022 ihren Höhepunkt und schwächte sich 2023 auf 5,9 % gegenüber 2022 ab<sup>3</sup>. Das Haushaltsdefizit erhöhte sich – nach 2020 um 189,2 Mrd. €, 2021 um zusätzlich 132,5 Mrd. € und 2022 um weitere 101,3 Mrd. € – im Jahr 2023 um zusätzlich 87,4 Mrd. €<sup>4</sup>. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes für die Neuverschuldung von max. 3 % wurde 2020 und 2021 zweimal in Folge verfehlt und konnte 2022 und 2023 eingehalten werden (2022: 2,6 % Defizit, 2023: 2,1 % Defizit)<sup>4</sup>. Deutschland ist in einer Rezession.

#### I.2.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Hatte sich der Wohnimmobilienmarkt insgesamt in den Coronakrisenjahren 2020/2021 und auch 2022 robust gezeigt, so setzte sich dieser Trend 2023 nur in Bezug auf die Mietentwicklung fort. Waren die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt 2022 um 8,53 %<sup>5</sup> gestiegen, betrug der Anstieg 2023 im ersten Halbjahr 7,6 %, in kreisfreien Großstädten (über 500.000 Einwohner) sogar 11 %<sup>6</sup>.

Im Gegensatz dazu fielen die Kaufpreise 2023 gegenüber 2022 bei Mehrfamilienhäusern um rd. 20 %<sup>7</sup>. Die Ursachen für die steigenden Mieten sind nach unserer Auffassung 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. Durch den massiven Anstieg der Darlehenszinsen von unter 1 % p. a. auf über 4 % p. a. ist der Transaktionsmarkt, beginnend im vierten Quartal 2022 und fortgesetzt im Jahr 2023, eingebrochen. Der Transaktionsmarkt wird sich nach unserer Auffassung erst dann wieder erholen, sobald die Volatilität des Zinsumfeldes zurückgeht und die Preisbildung zwischen Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht kommt. Der Rückgang der Inflationszahlen im Februar auf 2,5 % und März auf 2,2 %<sup>8</sup> könnte nach unserer Auffassung im zweiten Halbjahr zu einer positiven Entwicklung des Zinsumfeldes führen.

#### I.2.1.3 Branchenentwicklung

Im Segment geschlossene Publikums-AIF brach die Eigenkapitalinvestition gegenüber 2022 um fast die Hälfte auf 680 Mio. € ein (Vorjahr: rd. 1,2 Mrd. €). Die Ursache für den Markteinbruch liegt unserem Erachtens nach in der veränderten Zinslandschaft, vor allem in den attraktiven Festgeldangeboten der Banken, und in der Insolvenz von mehreren großen Fondshäusern (Project, One Group). Beim Platzierungsvolumen dominiert nach wie vor die Assetklasse Immobilien, wenn auch auf wesentlich niedrigerem Niveau, was die absoluten Zahlen anbelangt. Konnte sie 2022 mit 829 Mio. €<sup>9</sup> noch rd. 70 % des 2022 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen, lag sie 2023 noch bei rd. 62 %.

Die DFI-Gruppe hat bei den Platzierungszahlen im Jahr 2023 mit ihrem DFI Wohnen 2 den Platz 19 bei den geschlossenen AIF (Privatanleger) erreicht.<sup>10</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2023), Pressemitteilung 13.01.2023

<sup>2</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2024), Pressemitteilung 15.01.2024

<sup>3</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2024), Pressemitteilung 16.01.2024

<sup>4</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2024), Pressemitteilung 23.02.2024

<sup>5</sup> Quelle: Immobilien Scout GmbH (Wohnbarometer)

<sup>6</sup> Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Meldung vom 19.12.2023

<sup>7</sup> Quelle: Tagesschau 08.02.2024 unter Bezugnahme auf Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW)

<sup>8</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2024) 12.03.2024 und 02.04.2024

<sup>9</sup> Quelle: Scope Fund Analysis GmbH (Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2022 vom 16.02.2022)

<sup>10</sup> Quelle: kapital-markt intern Video-Kongress 21.02.2024

## I.2.2 Geschäftsverlauf

### I.2.2.1 Platzierung

Die Platzierungsphase begann am 22.04.2021 und endete zum 31.12.2022. Die Annahmephase der bis zur Fondsschließung eingeworbenen Beitrittserklärungen lief bis Mitte Februar 2023. Es wurden insgesamt Zeichnungen in Höhe von 37,17 Mio. € Kommanditkapital angenommen. Inklusive dem Ausgabeaufschlag von 1,86 Mio. € ergeben sich Einlagen von 39,03 Mio. €.

### I.2.2.2 Investition

Im Berichtsjahr wurden folgende Investitionen in Immobilien getätigt:

- a) Im Mai 2023 erfolgte für die Handelsgesellschaft 1 H GmbH eine Kaufvertragsbeurkundung zum Erwerb der Immobilie in München, Heinrich-Groh-Str. 4 / Situlistr. 67. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäudeensemble in zentraler Lage im Ortsteil Schwabing-Freimann. Als Kaufpreis für die 16 Wohnungen wurden 3,1 Mio. € vereinbart. Bei einer Jahresnettokaltmiete von 106 T€ bedeutet das einen Ankaufsfaktor vom 29,32fachen der Jahresnettokaltmiete. Mit einem Vermietungsstand von unter 80 % und einer monatlichen Durchschnittsmiete von 7,85 €/m<sup>2</sup> verfügt das Objekt über erhebliches Entwicklungspotential. Für dafür erforderlichen Sanierungsaufwand wurde ein Betrag in Höhe von 500 T€ einkalkuliert. Durch Sanierung und Vermietung der Leerstände ist eine Zielmiete von etwa 160 T€ geplant, wodurch sich der Ankaufsfaktor auf das 22,57fache reduzieren würde. Der Besitzübergang für dieses Objekt erfolgte mit Kaufpreiszahlung zum 01.08.2023.
- b) Mit dem Erwerb eines weiteren Objektes in Berlin im September 2023 wurde die Investitionsphase des DFI Wohnen 1 abgeschlossen. Das im Ritterlandweg 3 (Bezirk Reinickendorf) gelegene, voll vermietete Objekt umfasst 13 Wohnungen und wurde für 2,26 Mio. € erworben. Die Miete lag zum Ankaufszeitpunkt bei 118 T€ jährlich. Der Ankauf wurde zum Faktor 19,13fach realisiert. Für Erhaltungsaufwand ist mit 285 T€ zu rechnen. Die Jahresnettokaltmiete soll auf 138 T€ entwickelt werden, was zu einem Zielfaktor vom 18,40fachen führen soll. Ursprünglich sollte das Objekt bereits im Berichtsjahr in den Fondsbestand übergehen. Da sich der Eintritt der Kaufpreisfälligkeit verzögerte, war Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.03.2024.

Unter Berücksichtigung der Ankäufe im Berichtsjahr hat der Fonds in ein 14 Einzelobjekte umfassendes Portfolio mit 341 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten an den fünf Standorten Berlin, Bochum, Gera, München und Remscheid investiert. Das Investitionsvolumen liegt bei 52,64 Mio. € (Kaufpreise). Der durchschnittliche Ankaufsfaktor des Fondsportfolios liegt beim 22,14fachen der Jahresnettokaltmiete. Durch Investition in die Objekte soll der Faktor auf das 20,09fache reduziert werden. Für Erhaltungsaufwand wurde ein Betrag von etwa 3,28 Mio. € einkalkuliert.

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 2023 bereits eingehalten.

### I.2.2.3 Finanzierung

Seit August 2023 sind die Einlagen durch alle Anleger voll einbezahlt. Die beiden im Jahr 2023 getätigten Immobilienankäufe wurden vorerst aus Eigenmitteln bezahlt. Im Berichtsjahr wurden keine Kreditverträge abgeschlossen, so dass der Darlehensbestand unverändert bei acht Darlehen über in Summe 27,44 Mio. € (nominal) liegt. Detailinformationen sind dem Kapitel I.3.6 Finanzierung (Seite 16 dieses Berichtes) zu entnehmen.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung gemäß Anlagebedingungen von 80,18 % (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 89,01 %. Der LTV (Loan to Value = Verhältnis der effektiven Kreditstände zur Summe der Verkehrswerte des Fondsportfolios) lag bei 53,21 % (Vorjahr 57,16 %).

## **I.2.2.4 Bewirtschaftung**

### **I.2.2.4.1 Objektbestand**

Durch den Besitzübergang des Objektes München im Laufe des Berichtsjahres erhöhte sich der in Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaften befindliche Immobilienbestand um ein Objekt und umfasste zum Jahresende 2023 dreizehn Objekte mit 354 Einheiten (davon 341 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten). Die vermietbare Fläche lag bei 27.229 m<sup>2</sup>.

### **I.2.2.4.2 Kennzahlenentwicklung**

Zum 31.12.2023 betrug die Vermietungsquote 98,23 % der Fläche bzw. 98,48 % der Einheiten. Der v. g. Vermietungsstand ist bereinigt um folgende Einheiten, die aktuell nicht zur Vermietung verfügbar sind: neun Wohnungen in Bochum (302,63 m<sup>2</sup>) und fünf Wohnungen in München (415,43 m<sup>2</sup>), für welche umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in Vorbereitung sind, sowie elf Wohnungen in Remscheid (707,88 m<sup>2</sup>), die erst nach Durchführung des Fensteraustausches weitervermietet werden.

Die auf Basis der Dezembermiete hochgerechnete Jahresmiete lag bei 2,37 Mio. €, was im Vergleich zur Ankaufsmiete einem Zuwachs von +4,99 % bedeutet. Die durchschnittliche monatliche Quadratmetermiete lag zum Jahresende 2023 bei 7,80 €/m<sup>2</sup> (+5,56% zur m<sup>2</sup>-Miete zum Ankaufszeitpunkt).

Betrachtet man ausschließlich den Objektbestand, der bereits zum 31.12.2022 in Fondsbewirtschaftung war („like-for-like-Bestand“), konnten alle wesentlichen Kennziffern, insbesondere auch der Verkehrswert der Immobilien, innerhalb eines Jahres erhöht werden:

<b>like-for-like-Bestand</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Entwicklung</b>
<b>Verkehrswerte</b>	47,92 Mio. €	48,47 Mio. €	+1,15 %
<b>Vermietungsstand (m<sup>2</sup>)</b> <sup>11</sup>	97,50 %	98,23 %	+0,73 %-Punkte
<b>Jahresnettokaltemiete</b>	2,18 Mio. €	2,28 Mio. €	+4,51 %
<b>Miete/m<sup>2</sup> p. m.</b>	7,53 €/m <sup>2</sup>	7,79 €/m <sup>2</sup>	+3,45 %

### **I.2.2.4.3 Forderungen gegenüber Mietern**

Die offenen Posten gegenüber Mietern haben sich im Berichtsjahr von 62,1 T€ (31.12.2022) um 54,4 T€ auf 116,5 T€ zum 31.12.2023 erhöht. Dies entspricht einem Aufbau von 1,69 % der Bruttowarmmiete.

Im gleichen Zeitraum wurde ein Betrag von 7,4 T€ als uneinbringliche Forderungen ausgebucht (0,23 % der Bruttowarmmiete).

### **I.2.2.4.4 Investitionen in den Objektbestand**

Im Berichtsjahr lag einer der Schwerpunkte im Objekt Remscheid, Hans-Böckler-Str. Dort erfolgte der Austausch aller Fenster mit einem Aufwand von 558 T€. Für die Durchführung der Maßnahme konnte eine Förderung der BAFA in Höhe von voraussichtlich 106 T€ gesichert werden (ein Teilbetrag von 80 T€ ist bereits verbescheidet und ausbezahlt). Mit der Maßnahme wurde im September 2023 gestartet, der Abschluss erfolgte im März 2024.

---

<sup>11</sup> Bereinigt um nicht zur Vermietung verfügbare Einheiten bzw. Leerstände ohne wirtschaftliche Auswirkung (2022: Gera (Mietgarantie), Bochum (Sanierung), 2023: Bochum + München (Sanierung))

Im Objekt Bochum wurde mit Abrissarbeiten in den beiden oberen Stockwerken begonnen, um Baufreiheit für den Ausbau dieser Mietflächen zu erreichen. Es wurde eine Planung für den Ausbau in Praxisflächen in Auftrag gegeben, die zwischenzeitlich vorliegt. Vermietungsgespräche mit potenziellen Mietern wurden Anfang 2024 gestartet. Die Umsetzung ist für das Jahr 2024 vorgesehen.

Außerdem wurde für das Objekt Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Str. die Realisierung der Nachverdichtungsmöglichkeit vorangetrieben. Hier ist eine überarbeitete Bauvoranfrage an das Bauamt gegangen durch welche die Geschossfläche erhöht werden soll.

Auch für den Standort München haben sich die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung konkretisiert. Im September 2023 ist auch hier eine Bauvoranfrage an die Baubehörden gegangen, die nach Abstimmungen mit dem Bauamt und der Denkmalschutzbehörde in Überarbeitung ist.

#### **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	3.672.455,62
Bergische GmbH	27.513,53
1 H GmbH	63.871,61
F 101 KG	409.198,65
<b>SUMME</b>	<b>4.173.039,41</b>

#### **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 jährlich 3 % des Kommanditkapitals wie folgt vorgenommen:

<b>Auszahlungstermin <sup>12</sup></b>	<b>Auszahlungszeitraum</b>	<b>Auszahlungshöhe</b>	<b>€</b>
31.03.2023	Januar bis April	1,0 %	269.571,25
31.07.2023	Mai bis August	1,0 %	365.040,00
30.11.2023	September bis Dezember	1,0 %	371.175,00
<b>Summe</b>		<b>3,0 %</b>	<b>1.005.786,25</b>

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

Mit Schreiben vom 04.09.2023 wurden die Gesellschafter form- und fristgerecht zur ordentlichen Gesellschafterversammlung am 21.09.2023 in Berlin eingeladen. Die Tagesordnung sah neben dem Bericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und des Anlegerausschusses auch die Vorstellung und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022, die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2023 und die Entlastungsbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2022 vor. Sämtliche Beschlussanträge wurden durch die Gesellschafter befürwortet und mit großer Mehrheit angenommen. Details zu den Beschlussfassungen enthält das Protokoll, welches mit Schreiben vom 04.10.2023 an alle Gesellschafter versandt wurde.

---

<sup>12</sup> Bei den angegebenen Beträgen handelt es sich um den berechneten Sollbetrag. Die Zahlung erfolgte teilweise zu einem späteren Zeitpunkt (bspw. nach erfolgreichem Abschluss eines Übertragungsvorgangs durch Schenkung oder Verkauf)

### I.2.3 Ertragslage

	2023 in T€	2022 in T€
<b>Ergebnis</b>		
Erträge	477,3	512,1
Aufwendungen	-1.408,3	-4.196,9
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-931,0</b>	<b>3.684,8</b>
Veräußerungsgeschäfte	0,0	0,0
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-931,0</b>	<b>-3.684,8</b>
Zeitwertänderung	347,1	-121,1
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-583,9</b>	<b>-3.805,9</b>

Die Fondsgesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von -583,9 T€ (Vorjahr -3.805,9 T€) aus.

Die Erträge des Geschäftsjahres 2023 beinhalten Zinserträge aus den Objektgesellschaften in Höhe von 406,6 T€ (Vorjahr 510,7 T€) und Zinserträge aus einer Festgeldanlage in Höhe von 68,9 T€ (Vorjahr 0,0 T€), Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1,3 T€ (Vorjahr 0,0 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,6 T€ (Vorjahr 1,3 T€).

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2023 beinhalten die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptions- und Marketingkosten) in Höhe von 497,8 T€ (Vorjahr 3.558,3 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 683,5 T€ (Vorjahr 435,0 T€) und weitere Kosten in Höhe von 227,0 T€ (Vorjahr 203,6 T€).

Die Zeitwertänderung beträgt saldiert 347,1 T€ (Vorjahr -121,1 T€) und setzt sich aus Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 788,1 T€ und Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von -441,0 T€ zusammen.

### I.2.4 Finanzlage

	2023 in T€	2022 in T€
<b>Kapitalstruktur</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	331,4	1.088,4
Eigenkapital (Kapitalanteile)	31.307,9	29.672,3
Eigenkapital (nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung)	-728,3	-1.075,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>30.911,0</b>	<b>29.685,4</b>

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen (295,5 T€, Vorjahr 918,6 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (18,3 T€, Vorjahr 169,9 T€), Sonstige Verbindlichkeiten (17,6 T€, Vorjahr 0,0 T€) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (30.579,6 T€, Vorjahr 28.597,0 T€).

Das Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag 39.028 T€, Vorjahr 35.439,1 T€) ist zum Bilanzstichtag vollständig eingezahlt. Im Vorjahr bestanden noch eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen in Höhe von 2.701,6 T€. Der Ausgabeaufschlag (Agio) wurde auf die Kapitalrücklage verbucht (1.858,0 T€, Vorjahr 1.687,1 T€). Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -583,8 T€ (Vorjahr -3.805,9 T€) entsteht bei Entnahmen in Geschäfts- und Vorjahren von 1.428,9 T€ (Vorjahr 406,5 T€) in Summe ein Eigenkapital in Höhe von 30.579,6 T€ (Vorjahr 28.597,0 T€).

<b>Liquidität (Kapitalflussrechnung)</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
Periodenergebnis	-583,8	
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-623,1	
+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-348,4	
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	8,9	
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	-79,5	
+/- Zunahme/Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17,5	
+ Zinsaufwendungen	0,0	
- Zinserträge	-475,4	
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>-2.083,70</b>
- Auszahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	-3.535,0	
+ Rückzahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	171,0	
- Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-70,8	
+ Erhaltene Zinsen	398,6	
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-3.036,20</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	6.290,5	
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-0,0	
- Gezahlte Zinsen	-0,0	
- Auszahlungen an Gesellschafter	-1.022,4	
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>5.268,1</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.524,3	
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	148,2	
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>3.672,5</b>

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 3.672,45 T€. Alle Einlagen sind eingefordert und vollständig eingezahlt.

### I.2.5 Vermögenslage

<b>Vermögenswerte</b>	<b>2023 in T€</b>	<b>2022 in T€</b>
Langfristige Vermögenswerte	16.117,9	15.720,8
Kurzfristige Vermögenswerte	14.793,1	13.964,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>30.911,0</b>	<b>29.685,4</b>

Bei den langfristigen Vermögenswerten (16.117,9 T€, Vorjahr 15.720,8 T€) handelt es sich um die Beteiligungen der Fondsgesellschaft an Immobilien-Gesellschaften. Die Erhöhung resultiert aus dem nicht realisierten Ergebnis im Geschäftsjahr.

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen aus Darlehensforderungen gegen Beteiligungsgesellschaften (11.114,7 T€, Vorjahr 7.738,7 T), die sich durch die Finanzierung der Immobilienankäufe im Geschäftsjahr erhöht haben, Bankguthaben (3.672,5 T€, Vorjahr 3.524,3 T€), Zins- und Dividendenansprüche (5,9 T€, Vorjahr 0,0 T€) und im Vorjahr aus angeforderten, aber noch nicht einbezahlten Einlagen (0,0 T€, Vorjahr 2.701,6 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 Jahresnettokaltmiete, 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 2023 ist konzeptionsbedingt und entspricht unter Betrachtung des eingeworbenen Kommanditkapitals den Erwartungen. Die Vermögenslage zeigt einen AIF in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase 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 (im folgenden „KVG“) DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG, Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 218719 B) 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)
- Finanzbuchhaltung und Erstellung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften, Mietenbuchhaltung und Hausverwaltung  
(Auslagerungsbeginn 01.01.2023, Auslagerungspartner ARQ Real Estate GmbH, Berlin)

### **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 577 T€ (VJ 335 T€) berechnet.

Die KVG erhält eine Vergütung für die Konzeption des Beteiligungsangebotes in Höhe von 0,89 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Berichtsjahr waren dies 30 T€ (VJ 217 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 107 T€ (VJ 857 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.

Der vom Risikomanagement der KVG erarbeitete Risikokatalog wird einer jährlichen Revision unterzogen, auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls um neu identifizierte Risiken ergänzt. Regelmäßige Bewertungen der identifizierten Risiken und der Abgleich mit den definierten Limits gehört zur Routinetätigkeit des Risikomanagements.

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

#### **I.3.3.1 Risikoumfeld**

Aus Risikosicht waren die Auswirkungen des Ukrainekriegs in Form von ungewohnt hoher Inflation und einem deutlich gestiegenen Zinsniveau weiterhin die entscheidenden Einflussfaktoren. Gegen Jahresende 2023 hat sich eine Beruhigung der Märkte in Form zurückgehender Inflation und leicht sinkender Zinsen abgezeichnet.

#### **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 des deutlichen Rückgangs der Swap Sätze im letzten Quartal des Berichtsjahres und unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Parameter darf mit einem mittelfristigen Rückgang der Zinsen im Verlauf des Jahres 2024 gerechnet werden.

Die für das Investmentvermögen abgeschlossenen Bankfinanzierungen verfügen 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 mittel einzustufen. Das Zinsveränderungsrisiko wird als mittel bis hoch eingestuft.

### **I.3.3.3 Objektrisiken**

Objektrisiken stellen das Risiko eines potenziellen finanziellen Nachteils für das Investmentvermögen dar, welches durch das zu bewirtschaftende Asset entstehen kann. Hierzu zählen unter anderem Standortrisiko, Mietausfälle, Leerstand, Instandhaltung und Sanierungskosten (Capex). Insbesondere zusätzliche, nicht geplante Maßnahmen für Instandhaltung und Sanierung sowie die schwer einschätzbare Entwicklung der Preise für diese Maßnahmen, können zu zusätzlichen Kosten führen. Des Weiteren können finanzielle Nachteile durch erhöhten Leerstand, sowie durch Mietausfälle entstehen.

Das Risikomanagement schätzt bei einzelnen Objektrisiken die Eintrittswahrscheinlichkeit als hoch ein, der potenzielle finanzielle Schaden ist hingegen als gering oder mäßig einzustufen. Die Objektrisiken werden zusammenfassend als gering bis mittel eingestuft.

### **I.3.3.4 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 Gewerbemieter 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.3.3.5 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.

Da sich der DFI Wohnen 1 in der Bewirtschaftungsphase befindet, liegt das Hauptaugenmerk der Liquiditätsplanung auf den geplanten Handelsaktivitäten, der Preisentwicklung im Baugewerbe und in der Planung und Budgetierung von Capex-Maßnahmen.

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.

Das Finanzierungsrisiko wird zum Stichtag als gering bis mittel eingestuft. Die Einschätzung basiert auf dem Umstand, dass der Fonds weitgehend investiert und finanziert ist. Die Finanzierung für das zuletzt erworbene Projekt ist mit einem LTV von 60% realistisch umsetzbar.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt mittel einzustufen.

#### **I.3.3.6 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-Beauftragte 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.3.3.7 Risiko aus dem Einsatz von zusätzlichen Finanzinstrumenten**

Zum Berichtsstichtag hat der AIF keine zusätzlichen Finanzinstrumente eingesetzt.

#### **I.3.3.8 Ergebnis der Risikobewertung zum 31.12.2023**

Die Bewertung der Risiken des DFI Wohnen 1 zum 31.12.2023 hat ergeben, dass die Risikotragfähigkeit des Fonds gewährleistet ist. Bei den wesentlichen Einzelrisiken Leerstand und Instandhaltungsrückstau hat die Bewertung eine Überschreitung des Risikoappetits ergeben, der jeweilige Risikowert liegt jedoch im Bereich der Risikotoleranz.

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

		31.12.2022	31.12.2023
Komplementärin	DFI Komplementär GmbH	0 €	0 €
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH als Gründungskommanditistin	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 €	39.028.000 €
<b>Haftkapital</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>777</b>
<b>Anzahl Beitritte</b>		<b>788</b>	<b>889</b>

Die Erhöhung der Zahlen resultiert aus der bis Februar 2023 laufenden Annahmefrist, innerhalb welcher die bis 31.12.2022 erfolgten Zeichnungen durch die Treuhandkommanditistin geprüft und angenommen wurden.

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

Immobilien-Gesellschaft	Anzahl Objekte		Gewerbe-einheiten	Summe Einheiten		Ver-änderung
	31.12.2023	Wohnungen		31.12.2023	31.12.2022	
Bergische GmbH	4	163	0	163	163	-
1 H GmbH	3	46	0	46	30	+16
F 101 KG	6	132	13	145	145	-
<b>Summe</b>	<b>13</b>	<b>341</b>	<b>13</b>	<b>354</b>	<b>338</b>	<b>+16</b>

Der AIF ist an drei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche zum Berichtsstichtag das Eigentum an dreizehn Immobilien mit 354 Einheiten (341 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten) halten.

Die Veränderung ergibt sich aus dem zum 01.08.2023 in den Besitz der Handelsgesellschaft übergegangenem Objekt in München. Die Ankäufe sind unter I.2.2.2 Investition (Seite 5 dieses Berichtes) im Detail dargestellt.

#### I.3.5.1 Portfoliostruktur nach Lage

Bundesland	Anzahl Objekte	Verkehrswert		Miete zum Stichtag	
Bayern	1	3.100.000,00 €	6,01 %	96.229,08 €	4,06 %
Berlin	6	22.070.000,00 €	42,80 %	792.028,68 €	33,38 %
Nordrhein-Westfalen	5	19.000.000,00 €	36,84 %	1.086.569,40 €	45,79 %
Thüringen	1	7.400.000,00 €	14,35 %	397.872,00 €	16,77 %
<b>Summe</b>	<b>13</b>	<b>51.570.000,00 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.372.699,16 €</b>	<b>100,00 %</b>

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

### I.3.5.2 Portfoliostruktur nach Investitionsstrategie

Investitionsstrategie	Anzahl Objekte	Verkehrswert		Miete zum Stichtag	
Bestand	10	42.420.000,00 €	82,26 %	2.064.419,64 €	87,01 %
Handel	3	9.150.000,00 €	17,74 %	308.279,52 €	12,99 %
<b>Summe</b>	<b>13</b>	<b>51.570.000,00 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.372.699,16 €</b>	<b>100,00 %</b>

Vier Bestandsobjekte werden von einer GmbH gehalten, so dass grundsätzlich für diese Immobilien auch die Möglichkeit des Immobilienhandels besteht. Es handelt sich dabei um das Portfolio Remscheid (Verkehrswerte 14,6 Mio. € = 28,31 %, Miete 822 T€ = 34,63 %). Aktuell sind diese Objekte für die Bestandshaltung vorgesehen.

### 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. Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Darlehensverträge abgeschlossen. Nach Valutierung eines Restbetrages von 50 T€ zu Darlehen Nr. 2 Anfang 2023 waren zum Bilanzstichtag alle Darlehen ausbezahlt.

#### 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>

Da die Darlehen zum großen Teil endfällig vereinbart wurden bzw. Tilgungen erst später beginnen, haben Nominal- und Effektivdarlehen derzeit gleichen Stand.

#### I.3.6.3 Durchschnittszins

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

### I.3.7 Bewirtschaftung

Die Entwicklung der Kennzahlen enthält den Vergleich zum Ankaufszeitpunkt und den Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt. Da es durch den im Berichtszeitraum erfolgten Besitzübergang zu Strukturveränderungen kam, erfolgt außerdem die Angabe zum like-for-like Bestand <sup>13</sup>.

	31.12.2023	Ankauf	Entwicklung seit Ankauf	31.12.2022	Entwicklung 12 Monate
<b>Jahresnettokaltmiete</b>					
Bestand	2.064.419,64 €	1.956.980,00 €	+5,49 %	1.979.993,88 €	+4,26 %
Handel	308.279,52 €	302.847,84 €	+1,79 %	198.327,48 €	+55,44 %
<b>Fonds</b>	<b>2.372.699,16 €</b>	<b>2.259.827,84 €</b>	<b>+4,99 %</b>	<b>2.178.321,36 €</b>	<b>+8,92 %</b>
<i>like-for-like- Bestand</i>	<i>2.276.470,08 €</i>	<i>2.154.095,00 €</i>	<i>+5,68 %</i>	<i>2.178.321,36 €</i>	<i>+4,51 %</i>
<b>Miete/m<sup>2</sup> p.m.</b>					
Bestand	7,75 €	7,32 €	+5,80 %	7,49 €	+3,44 %
Handel	8,19 €	7,88 €	+3,97 %	7,94 €	+3,15 %
<b>Fonds</b>	<b>7,80 €</b>	<b>7,39 €</b>	<b>+5,54 %</b>	<b>7,53 €</b>	<b>+3,64 %</b>
<i>like-for-like- Bestand</i>	<i>7,79 €</i>	<i>7,37 €</i>	<i>+5,75 %</i>	<i>7,53 €</i>	<i>+3,54 %</i>
<b>Vermietungsstand (m<sup>2</sup>)</b>					
Bestand	93,81 %	93,77 %	+0,04%-P.	93,07 %	+0,74%-P.
Handel	88,30 %	90,19 %	-1,89%-P.	97,67 %	-9,37%-P.
<b>Fonds</b>	<b>93,09 %</b>	<b>93,30 %</b>	<b>-0,21%-P.</b>	<b>93,45 %</b>	<b>-0,36%-P.</b>
<i>like-for-like- Bestand</i>	<i>94,32 %</i>	<i>94,09 %</i>	<i>+0,23%-P.</i>	<i>93,45 %</i>	<i>+0,87%-P.</i>

Die Zuwächse der Jahresnettokaltmiete und der monatlichen m<sup>2</sup>-Miete resultieren zum einen aus dem Besitzübergang des Objektes München, zum anderen haben Mietanpassungen und Neuvermietungen zu Marktpreisen zu einer positiven Entwicklung bei den bereits länger im Bestand befindlichen Objekten beigetragen.

Die Übernahme des Objekts in München hatte auch Auswirkung auf den Vermietungsstand. Da diese Immobilie einen deutlich höheren Leerstand als die anderen Fondsobjekte aufweist, hat sich die Vermietungsquote insgesamt reduziert. Außerdem standen in folgenden Objekten aufgrund laufender (oder in Vorbereitung befindlicher) Sanierungen Mietflächen zum Berichtsstichtag nicht für die Vermietung zur Verfügung:

- Objekt Bochum (neun Wohnungen mit 302,63 m<sup>2</sup>): Für die bereits bei Ankauf des Objektes zum großen Teil leerstehenden Flächen ist der Ausbau in Praxisflächen vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme ist bis Ende des Jahres 2024 vorgesehen, soweit die Vermietungsgespräche mit potenziellen Interessenten erfolgreich sind.
- Objekt München (fünf Wohnungen mit 415,43 m<sup>2</sup>): Für diese Einheiten sind umfassende Sanierungen in Vorbereitung, da eine Nachvermietung aufgrund des Zustandes nicht möglich ist. Dabei handelt es sich um bereits bei Ankauf geplante Investitionen.
- Objekt Remscheid (elf Wohnungen mit 707,88 m<sup>2</sup>): Die Nachvermietung dieser Wohnungen wurde zurückgestellt, bis der Fensteraustausch durchgeführt wurde. Die Gesamtmaßnahme wurde im März 2024 abgeschlossen.

Ermittelt man die Vermietungsquote für die vermietbaren Einheiten, ergibt sich ein bereinigter Vermietungsstand von 98,23 % der Fläche.

<sup>13</sup> Objektbestand der bereits zum 31.12.2022 in Fondsbewirtschaftung war (ohne Objekt München)

Die vom Verkäufer des Objektes in Gera durch den Verkäufer für 12 der 56 Wohnungen abgegebene Mietgarantie wurde im Laufe des Jahres 2023 abgerechnet. Von der durch einen Kaufpreiseinbehalt abgesicherten Mietgarantie wurde insgesamt ein Betrag von etwa 26 T€ in Anspruch genommen. Zum Jahresende 2023 war das Objekt vollvermietet.

Die Forderungen gegenüber Mietern aus Mieten, Nebenkostenvorauszahlungen haben sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

Mietrückstände	Bruttowarmmiete 2023	Forderungen 31.12.2023	Forderungen 31.12.2022	Entwicklung in €	Entwicklung in %
Summe	3.215.491,16 €	116.446,66 €	62.090,71 €	+54.355,95 €	+1,69 %

Als uneinbringlich wurden Forderungen in Höhe von 7.434,98 € ausgebucht, was 0,23 % der Bruttowarmmiete entspricht.

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

Instandhaltung/Sanierung	Betrag	€/m <sup>2</sup> <sup>14</sup>
Bergische GmbH	506.751,12 €	44,94 €
1 H GmbH	33.324,78 €	2,69 €
F 101 KG	49.449,83 €	18,16 €
<b>SUMME</b>	<b>589.525,73 €</b>	<b>22,33 €</b>

Die Aufwendungen in der Bergische GmbH betreffen Maßnahmen im Portfolio Remscheid. Hier wurden insbesondere Wohnungsanierungen durchgeführt und der Austausch der Fenster im Objekt Hans-Böckler-Str. vorbereitet.

Die Verkehrswerte der von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

Verkehrswerte <sup>15</sup>	31.12.2023	Ankauf (Kaufpreis)	Entwicklung seit Ankauf	31.12.2022	Entwicklung 12 Monate <sup>16</sup>
Bestand	42.420.000,00 €	41.834.035,29 €	+1,40%	42.000.000,00 €	k.A.
Handel	9.150.000,00 €	8.550.000,00 €	+7,02%	5.920.000,00 €	k.A.
<b>Fonds</b>	<b>51.570.000,00 €</b>	<b>50.384.035,29 €</b>	<b>+2,35%</b>	<b>47.920.000,00 €</b>	<b>k.A.</b>
<i>like-for-like- Bestand <sup>17</sup></i>	<i>48.470.000,00 €</i>	<i>47.284.035,29 €</i>	<i>+2,51%</i>	<i>47.920.000,00 €</i>	<i>+1,15%</i>

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>14</sup> Die Ermittlung erfolgte gewichtet nach den Besitzübergänge

<sup>15</sup> In den ersten zwölf Monaten gilt der Kaufpreis als Verkehrswert gemäß § 271 (1) 1. KAGB

<sup>16</sup> Die Angabe erfolgt lediglich für den like-for-like-Bestand (der reine Erwerb einer Immobilie führt nicht zu einer Wertsteigerung).

<sup>17</sup> Objektbestand der bereits zum 31.12.2022 in Fondsbewirtschaftung war (ohne Objekt München)

### I.3.8 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres

Zum 31.12.2023 waren 37.170 Fondsanteile zu je 1.000 € im Umlauf. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) zu diesem Stichtag in Höhe von 30.579.636,22 € umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des einzelnen Anteils ergibt sich aus dem Gesellschaftsvermögen dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile (37.170) und beträgt 822,70 € je Anteil.

Durch die noch Anfang 2023 erfolgten Annahmen der bis zum 31.12.2022 eingeworbenen Zeichnungsbeträge und unter Berücksichtigung des negativen realisierten sowie des positiven nicht realisierten Ergebnisses hat sich das Gesellschaftsvermögen im Geschäftsjahr von 28.596.953,85 € auf 30.579.636,22 € (um 6,93 %) erhöht.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

### I.4 Entwicklung der Fondsgesellschaft

Das Ziel, die im Jahr 2022 noch nicht investierten Mittel in Immobilien zu investieren und die Investitionsphase bis Mitte des Jahres 2023 abzuschließen, wurde erreicht. Angekauft wurden zwei Handelsobjekte, das eine in München, das andere in Berlin mit einem Kaufpreis von insgesamt 5,36 Mio. €. Deutliche Fortschritte konnten auch bei der Verfolgung der drei zentralen Asset- und Management-Ziele erreicht werden: die Abstimmung mit dem Bauamt Berlin-Spandau in Bezug auf eine Nachverdichtung betreffend Schmidt-Knobelsdorf-Str. war erfolgreich, die Planung der Leerflächen in Bochum ist vorangeschritten und die energetische Sanierung in Remscheid abgeschlossen. Wir planen, eines der Handelsobjekte in der zweiten Jahreshälfte 2024 zu verkaufen.

Berlin, 14.06.2024

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

## II. JAHRESABSCHLUSS

### II.1 Bilanz

<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A. AKTIVA</b>		<b>€</b>	<b>€</b>
1.	Beteiligungen	16.117.939,61	15.720.779,64
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente		
	a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.772.455,62	3.524.302,53
	b) Kurzfristige liquide Anlagen	1.900.000,00	0,00
3.	Forderungen		
	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	11.114.687,05	7.738.748,95
	b) Zins- und Dividendenansprüche	5.937,50	0,00
	c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	2.701.600,00
<b>Summe Aktiva</b>		<b>30.911.019,78</b>	<b>29.685.431,12</b>
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>B. PASSIVA</b>		<b>€</b>	<b>€</b>
1.	Rückstellungen	295.509,35	918.585,76
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00	72.081,56
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.329,21	97.809,95
3.	Sonstige Verbindlichkeiten		
	a) gegenüber Gesellschaftern	1.250,00	0,00
	b) Andere	16.295,00	0,00
4.	Eigenkapital		
	Kapitalanteile		
	a) Kapitalanteile der Kommanditisten	29.449.917,63	27.985.228,57
	b) Rücklagen	1.858.000,00	1.687.100,00
	Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-728.281,41	-1.075.374,72
	<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>30.579.636,22</i>	<i>28.596.953,85</i>
<b>Summe Passiva</b>		<b>30.911.019,78</b>	<b>29.685.431,12</b>

## II.2 Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>Geschäftsjahr 2023</b>	<b>Geschäftsjahr 2022</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>1. Erträge</b>		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	475.449,52	510.712,11
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.887,05	1.338,00
<b>Summe der Erträge</b>	<b>477.336,57</b>	<b>512.050,11</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	-126,39
b) Verwaltungsvergütung	-591.174,13	-343.293,68
c) Verwahrstellenvergütung	-53.258,93	-50.000,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-63.286,06	-46.709,78
e) Sonstige Aufwendungen	-700.548,83	-3.756.739,13
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-1.408.267,95</b>	<b>-4.196.868,98</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-930.931,38</b>	<b>-3.684.818,87</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-930.931,38</b>	<b>-3.684.818,87</b>
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
Erträge aus der Neubewertung	788.103,27	326.986,54
Aufwendungen aus der Neubewertung	-441.009,96	-448.065,37
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>347.093,31</b>	<b>-121.078,83</b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-583.838,07</b>	<b>-3.805.897,70</b>

## II.3 ANHANG

### II.3.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 Verlustvträge passive latente Steuern angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften und Zins- und Dividendenansprüche 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

	31.12.2023 €	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	16.117.939,61	52,71
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	3.672.455,62	12,01
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	0,00	0,00
3. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	11.114.687,05	36,35
4. Zinsansprüche	5.937,50	0,02
5. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
6. Andere	0,00	0,00
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>30.911.019,78</b>	<b>101,08</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	18.329,21	0,06
5. Sonstige Verbindlichkeiten	17.545,00	0,06
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>295.509,35</b>	<b>0,97</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>331.383,56</b>	<b>1,08</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>30.579.636,22</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 %)
Eigenkapital <sup>18</sup>	-1.186.240,33 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-178.001,23 €
Verkehrswert der Beteiligung	1.937.361,13 €

#### 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 %)
Eigenkapital <sup>19</sup>	-572.073,08 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-397.668,92 €
Verkehrswert der Beteiligung <sup>19</sup>	-50.065,66 €

#### 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)
Eigenkapital	12.503.236,66 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-870.162,91 €
Verkehrswert der Beteiligung	14.180.577,49 €

#### II.3.4.2.4 Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Eigenkapital	10.744.923,25 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.445.833,06 €
Verkehrswert der Beteiligungen	16.067.872,96 €

### II.3.4.3 Barmittel und Barmitteläquivalente

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2023 auf 3.672.455,62 €. Davon haben 1.900.000,00 € eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

### II.3.4.4 Forderungen an Immobilien-Objektgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 11.114.687,05 € (Vorjahr 7.738.748,95 €) umfassen verzinsliche Darlehen an die Objektgesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften (8.764.687,05€; Vorjahr 5.138.436,89 €) und an die DFI F 101 (2.350.000,00 €; Vorjahr 2.591.387,06 €), sowie im Vorjahr eine unverzinsliche Forderung aus Lieferungen und Leistungen auf Verrechnungskonten mit einer Objektgesellschaft in Höhe von 8.925,00 €. 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. Wegen des negativen Verkehrswerts der Beteiligung wurde eine Wertberichtigung der Forderung gegenüber der DFI Wohnen 1 H GmbH i.H.v. 50.066,66 € gebildet.

<sup>18</sup> Das handelsrechtliche Eigenkapital ist zwar negativ, durch den Ansatz der aktuellen gutachterlich festgestellten Immobilienwerte ist der Verkehrswert der Beteiligung jedoch positiv.

<sup>19</sup> Sowohl das handelsrechtliche Eigenkapital als auch der Verkehrswert der Beteiligung sind negativ. Auf Basis der Liquiditätsplanung ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft voraussichtlich sichergestellt.

### II.3.4.5 Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 295.509,35 € wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten und Gewerbesteuer in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Rückstellungen</b>	<b>€</b>
Gewerbesteuer	93.522,00
Gewerbesteuer Vorjahr (noch nicht veranlagt)	116.000,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	30.700,00
Verwaltungskosten	19.331,15
Prüfungskosten	18.185,00
Haftungsvergütung	14.202,38
Vergütung Verwahrstelle	1.784,41
Treuhandvergütung	1.784,41
<b>Gesamt</b>	<b>295.509,35</b>

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

### II.3.4.6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (18.329,21 €) sowie die Sonstigen Verbindlichkeiten (16.295 €) betreffen zum Bilanzstichtag unter anderem noch nicht bezahlte Gebühren, Dienstleistungen und Gewerbesteuer. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (1.250,00 €) betreffen noch offene Auszahlungen an Anleger. Sie sind unverzinst. Sie sind wie im Vorjahr sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

### II.3.4.7 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

	<b>€</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-930.931,38
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	930.931,38
<b>3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>

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

	<b>€</b>
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>28.596.953,85</b>
1. Zwischenentnahme	-1.022.379,56
2. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	6.290.500,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-930.931,38
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	347.093,31
5. Eingeforderte ausstehende Einlagen	-2.701.600,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>30.579.636,22</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	37.170.000,00	37.170.000,00
ausstehende Einlage <sup>20</sup>	0,00	0,00	0,00
2. Kapitalkonto II	0,00	1.858.000,00	1.858.000,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-1.428.920,18	-1.428.920,18
4. Verlustvortragskonto	0,00	-6.291.162,19	-6.291.162,19
<b>5. realisiertes Eigenkapital</b>	<b>0,00</b>	<b>31.307.917,63</b>	<b>31.307.917,63</b>
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-728.281,41	-728.281,41
<b>7. Eigenkapital nach KAGB</b>	<b>0,00</b>	<b>30.579.636,22</b>	<b>30.579.636,22</b>

  

Entwicklung der realisierten Verlustvortragskonten		€
Stand 31.12.2022		-5.360.230,81
Verlust 2023		-930.931,38
<b>Stand 31.12.2023</b>		<b>-6.291.162,19</b>

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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW)	30.579.636,22	28.596.953,85	7.157.017,17 €
umlaufende Anteile	37.170	33.752	9.326
Wert des Anteils	822,70	847,27	767,43 €

Im Jahr 2023 wurden 3.418 Anteile (VJ 24.426) zu 1.000,00 € ausgegeben und 3.418.000,00 € (VJ 24.426.000,00 €) eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 30.579.636,22 € (VJ 28.596.953,85 €) 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 822,70 € (VJ 847,27 €) je Anteil.

### II.3.5.5 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

lfd. Nr.	Eigentümer	PLZ	Ort	Straße	Kaufvertragsdatum	N/L-Wechsel
1	1 H GmbH	80939	München	Heinrich-Groh-Str. 4 / Situlistr. 67	15.05.2023	01.08.2023

Für die 1 H GmbH erfolgte ein weiterer Ankauf. In Berlin-Reinickendorf wurde ein Wohnhaus mit 13 Einheiten im September 2023 erworben. Der Besitzübergang ist zum 01.03.2024 erfolgt.

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

Die Summe der Anschaffungsnebenkosten betragen 539.804,37 €

### II.3.5.7 Angaben nach § 25 KARBV

#### II.3.5.7.1 Objekt 12555 Berlin-Köpenick, Bahnhofstr. 2d

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	F 101 KG	<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand
<b>Objektart</b>	Wohn- und Geschäftshaus	<b>Besitzübergang</b>	01.10.2022
<b>Baujahr</b>	ca. 1900	<b>Grundstücksgröße</b>	755 m <sup>2</sup>
<b>Marktwert <sup>A</sup></b>	2.490 T€	<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	6 / 2
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	264 T€	<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	642 m <sup>2</sup> / 210 m <sup>2</sup>
<b>Finanzierung</b>	1.189 T€	<b>Leerstandquote <sup>B</sup></b>	0,00%
<b>Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup></b>	47,76%	<b>Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup></b>	3,07%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b>	1,42 J.	<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete 115 T€
		<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer 40 J.

<sup>20</sup> Nicht gesellschaftsrechtlich geregelt

II.3.5.7.2 Objekt 13088 Berlin-Pankow (Weißensee), Bizetstr. 112

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	F 101 KG
<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1900
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	4.120 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	488 T€
<b>Finanzierung</b>	2.171 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	52,69%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand	
<b>Besitzübergang</b>	01.10.2022	
<b>Grundstücksgröße</b>	817 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	22 /	0
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	1.291 m <sup>2</sup> /	0 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandquote<sup>B</sup></b>	0,00%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	0,00%	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	163 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	40 J.

II.3.5.7.3 Objekt 13351 Berlin-Wedding, Cornelius-Fredericks-Str. 57 (ehemals Lüderitzstr.)

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	1H GmbH
<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr</b>	1996
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	3.930 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	515 T€
<b>Finanzierung</b>	2.400 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	61,07%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Handel	
<b>Besitzübergang</b>	01.02.2022	
<b>Grundstücksgröße</b>	551 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	18 /	0
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	1.267 m <sup>2</sup> /	0 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandquote<sup>B</sup></b>	0,00%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	0,00%	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	167 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	50 J.

II.3.5.7.4 Objekt 10315 Berlin-Lichtenberg, Einbecker Str. 46, Archenholdstr. 2

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	F 101 KG
<b>Objektart</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Baujahr</b>	1912
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	7.710 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	910 T€
<b>Finanzierung</b>	4.150 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	53,83%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	1,30 J.

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand	
<b>Besitzübergang</b>	01.06.2022	
<b>Grundstücksgröße</b>	836 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	28 /	5
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	1.788 m <sup>2</sup> /	261 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandquote<sup>B</sup></b>	4,56%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	1,24%	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	331 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	45 J.

II.3.5.7.5 Objekt 13403 Berlin-Reinickendorf, Hechelstr. 15

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	F 101 KG
<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr</b>	1982
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	1.700 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	238 T€
<b>Finanzierung</b>	850 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	50,00%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand	
<b>Besitzübergang</b>	01.04.2022	
<b>Grundstücksgröße</b>	966 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	8 /	0
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	698 m <sup>2</sup> /	0 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandquote<sup>B</sup></b>	0,00%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	0,00%	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	89 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	40 J.

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

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	1H GmbH
<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr</b>	1976
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	2.120 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	228 T€
<b>Finanzierung</b>	1.100 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	51,89%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Handel	
<b>Besitzübergang</b>	01.12.2021	
<b>Grundstücksgröße</b>	1.743 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	12 /	0
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	864 m <sup>2</sup> /	0 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandquote<sup>B</sup></b>	0,00%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	0,00%	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	96 T€
<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<sup>A</sup></b>	4.400 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	590 T€
<b>Finanzierung</b>	1.979 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	44,97%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	9,57 J.

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand	
<b>Besitzübergang</b>	01.08.2022	
<b>Grundstücksgröße</b>	2.758 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	12 /	6
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	402 m <sup>2</sup> /	2.487 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote<sup>B, 21</sup></b>	16,91%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D, 21</sup></b>	22,67%	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	343 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	40 J.

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<sup>A</sup></b>	7.400 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	863 T€
<b>Finanzierung</b>	4.100 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	55,41%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand	
<b>Besitzübergang</b>	01.12.2022	
<b>Grundstücksgröße</b>	3.902 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	56 /	0
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	4.621 m <sup>2</sup> /	0 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote<sup>B</sup></b>	0,00%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	0,00%	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	405 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	60 J.

II.3.5.7.9 Objekt 80939 München-Schwabing/Freimann, Heinrich-Groh-Str. 4 / Situlistr. 67

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	1H GmbH
<b>Objektart</b>	Wohnanlage
<b>Baujahr</b>	1894
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	3.100 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	205 T€
<b>Finanzierung</b>	0 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	0,00%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Handel	
<b>Besitzübergang</b>	01.08.2023	
<b>Grundstücksgröße</b>	2.436 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	16 /	0
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	1.421 m <sup>2</sup> /	0 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote<sup>B, 22</sup></b>	29,24%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D, 22</sup></b>	39,15%	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	240 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	k.A.

II.3.5.7.10 Objekt 42899 Remscheid, Hans-Böckler-Str. 149-165 ungerade

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Bergische GmbH
<b>Objektart</b>	Wohnanlage
<b>Baujahr</b>	1966
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	7.490 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten<sup>23</sup></b>	k.A.
<b>Finanzierung</b>	4.960 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	66,22%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand	
<b>Besitzübergang</b>	31.03.2021	
<b>Grundstücksgröße</b>	8.249 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	84 /	0
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	5.733 m <sup>2</sup> /	0 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote<sup>B, 24</sup></b>	12,35%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	10,61%	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	457 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	50 J.

<sup>21</sup> II.3.5.7.7: Aufgrund einer Revitalisierungsmaßnahme, im Zuge derer langjährig leerstehende Wohnflächen in Praxisflächen umgebaut werden (Abschluss bis Ende 2024 geplant), waren Leerstands- und Nutzungsausfallquote zum Berichtsstichtag erhöht.

<sup>22</sup> II.3.5.7.9: Durch die festgelegte Verwertungsstrategie, nach welcher leergezogene Wohnungen nicht nachvermietet werden, bestand zum Jahresende 2023 eine erhöhte Leerstands- und Nutzungsentgeltausfallquote (Ziel ist der Verkauf des unsanierten Objektes im Jahr 2024).

<sup>23</sup> II.3.7.10: Der Ankauf erfolgte in Form eines Share Deals (Gesellschaftsanteilskaufs), so dass keine objektbezogenen Anschaffungsnebenkosten entstanden sind.

<sup>24</sup> II.3.5.7.10: Während des Fensteraustausches in allen Wohnungen wurden leergezogene Einheiten nicht nachvermietet, bis dort der Fensteraustausch erfolgt war. Dies führte zum 31.12.2023 zu einer erhöhten Leerstands- und daraus folgend Nutzungsentgeltausfallquote. Die Maßnahme wurde im März 2024 abgeschlossen.

II.3.5.7.11 Objekt 42855 Remscheid, Heidmannstr. 13-17 ungerade

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Bergische GmbH	<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand
<b>Objektart</b>	Wohnhaus	<b>Besitzübergang</b>	31.03.2021
<b>Baujahr</b>	1958	<b>Grundstücksgröße</b>	1.573 m <sup>2</sup>
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	1.190 T€	<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	18 / 0
<b>Anschaffungsnebenkosten<sup>25</sup></b>	k.A.	<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	1.081 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>
<b>Finanzierung</b>	806 T€	<b>Leerstandquote<sup>B</sup></b>	11,03%
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	67,77%	<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	10,59%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-	<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete 87 T€
		<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer 35 J.

II.3.5.7.12 Objekt 42897 Remscheid, Lüttringhauser Str. 55-61 ungerade

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Bergische GmbH	<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand
<b>Objektart</b>	Wohnhaus	<b>Besitzübergang</b>	31.03.2021
<b>Baujahr</b>	1973	<b>Grundstücksgröße</b>	4.681 m <sup>2</sup>
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	3.730 T€	<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	37 / 0
<b>Anschaffungsnebenkosten<sup>25</sup></b>	k.A.	<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	2.771 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>
<b>Finanzierung</b>	2.369 T€	<b>Leerstandquote<sup>B</sup></b>	2,05%
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	63,50%	<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	1,74%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-	<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete 217 T€
		<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer 45 J.

II.3.5.7.13 Objekt 42897 Remscheid, Otto-Hahn-Str. 7

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	Bergische GmbH	<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand
<b>Objektart</b>	Wohnhaus	<b>Besitzübergang</b>	31.03.2021
<b>Baujahr</b>	1971	<b>Grundstücksgröße</b>	2.231 m <sup>2</sup>
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	2.190 T€	<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	24 / 0
<b>Anschaffungsnebenkosten<sup>25</sup></b>	k.A.	<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	1.692 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>
<b>Finanzierung</b>	1.365 T€	<b>Leerstandquote<sup>B</sup></b>	0,00%
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	62,34%	<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	0,12%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-	<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete 132 T€
		<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer 45 J.

II.3.5.7.14 Übersicht Fondsportfolio

<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	51.570 T€	<b>Grundstücksgröße</b>	31.525 m <sup>2</sup>
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	4.086 T€	<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	341 / 13
<b>Finanzierung</b>	27.439 T€	<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	24.270 m <sup>2</sup> / 2.958 m <sup>2</sup>
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	53,21%	<b>Leerstandquote<sup>B</sup></b>	6,91%
		<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	7,81%
		<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	
		<b>Wertgutachten (Marktmiete)</b>	2.842 T€

<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.

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

<sup>D</sup> Basis = Monatsmiete Dezember 2023 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 Gewerbmietverträge, gewichtet nach Nettokaltmiete. Wohnraummietverträge haben in der Regel eine unbefristete Laufzeit.

<sup>25</sup> II.3.7.11-13: Der Ankauf erfolgte in Form eines Share Deals (Gesellschaftsanteilskaufs), so dass keine objektbezogenen Anschaffungsnebenkosten entstanden sind.

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

Die Gesellschaft erzielte Erträge in Höhe von 477.336,57 €, welche größtenteils aus Zinserträgen aus Darlehen an Objektgesellschaften (406.598,96 €) und Zinserträgen aus Festgeldanlagen (68.850,56 €) resultieren. Demgegenüber entstanden der Gesellschaft Aufwendungen in Höhe von 1.408.267,95 €, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 375.980,00 € resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 576.971,75 €, für das Marketing in Höhe von 40.674,20 €, für die Konzeption in Höhe von 30.331,20 €, für die Vertriebskoordination in Höhe von 50.842,75 €, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 53.258,93 €, für die Treuhandvergütung in Höhe von 53.258,93 €, für Gewerbesteuer 121.664,57 €, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 45.101,06 € sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 18.185,00 € angefallen. Daraus ergibt sich ein realisiertes Ergebnis von -930.931,38 €, welches mit dem nicht realisierten Ergebnis von 347.093,31 € zu einem Jahresergebnis von -583.838,07 € geführt hat.

### **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 3,08 %. Die Summe der Initialkosten beträgt 497.828,15 € (1,70 % 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 107.200,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0,36) angefallen.

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

Im Berichtsjahr ist keine Pauschalvergütung angefallen.

#### **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 Rücknahmeaufschlag.

### 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)

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	951.422,17 €
davon feste Vergütungen	951.422,17 €
davon variable Vergütungen	0,00 €
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	11
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	667.075,41 €
davon an Führungskräfte	667.075,41 €
davon an übrige Mitarbeiter	0,00 €
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	7

#### 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 befindet sich in der Bewirtschaftungsphase. Es wurden bis zum Bilanzstichtag Immobilieninvestitionen (mit Nutzen-Lasten-Übergang) in 13 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 liegt das Basisszenario über, die Stressszenarien unter den definierten Limits.

In seinen Szenarien berücksichtigt das Risikomanagement mögliche Marktpreisveränderungen 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.

Neben den Marktrisiken besteht das Risiko, dass Darlehen nicht oder nicht in gewünschter Höhe aufgenommen werden können. Dieses Finanzierungsrisiko wird zum Stichtag gering bis mittel bewertet.

Es besteht weiters das Risiko, dass benötigte Zahlungsmittel zur Begleichung gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen möglicherweise nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen. Das Liquiditätsrisiko wird als mittel eingeschätzt.

Ebenso besteht das Risiko eines potenziellen finanziellen Nachteils für das Investmentvermögen dar, wenn Geschäftspartner die von ihnen geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen (können). Das Adressausfallrisiko wird als gering bewertet.

Zusätzlich zu den oben genannten bestehen weitere Risiken auf Objektebene in Form von Leerstand, Mietausfall, erhöhten Kosten, etc. Die Objektrisiken werden mit gering bis mittel eingestuft.

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>	30.911.019,78 €	30.911.019,78 €
<b>Barmittel</b>	-3.672.455,62 €	-
<b>Gesamtrisikowert</b>	27.238.564,16 €	30.911.019,78 €
<b>NIW</b>	30.579.636,22 €	30.579.636,22 €
<b>Leverage</b>	0,891	1,011

### 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• externer Datenschutzbeauftragter (seit 01.02.2023)</li> <li>• externer Informationssicherheitsbeauftragter (seit 01.02.2023)</li> <li>• Finanzbuchhaltung und Erstellung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften, Mietenbuchhaltung und Hausverwaltung (seit 01.01.2023)</li> </ul> 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 22 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 Fondsimmobiliien 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:

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

Jeder der Anlegerausschussmitglieder übernimmt für jeweils ein Jahr den Vorsitz. Im Berichtsjahr hatte Herr Wurzler den Vorsitz inne, im laufenden Jahr 2024 wird die Funktion von Herrn Gäng übernommen.

Berlin, 14.06.2024

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

### **III. BESTÄTIGUNGSVERMERK 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 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Beachtung 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerks 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 Beachtung 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 wesentlichen 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 Bestätigungsvermerk 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 2023 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. 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 Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Nürnberg, den 14. Juni 2024

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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, 14.06.2024

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm