

Jahresbericht 2021

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
Web www.dfi-gruppe.com

Inhaltsverzeichnis

I. LAGEBERICHT	3
1. Grundlagen des Unternehmens	3
1.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft	3
1.2 Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle	3
1.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	3
2. Wirtschaftsbericht.....	4
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung.....	4
2.2 Geschäftsverlauf.....	5
2.3 Ertragslage	7
2.4 Finanzlage.....	7
2.5 Vermögenslage	8
2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	9
2.7 Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	9
3. Tätigkeitsbericht	9
3.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	9
3.2 Anlageziele und Anlagepolitik	11
3.3 Risikobericht	11
3.4 Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und Struktur.....	14
3.5 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres.....	14
4. Entwicklung der Fondsgesellschaft	15
5. Weitere Anlegerinformationen	15
II. JAHRESABSCHLUSS.....	16
1. Bilanz	16
2. Gewinn- und Verlustrechnung	17
3. Anhang	18
3.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss.....	18
3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	18
3.3 Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV.....	19
3.4 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung	20
3.5 Ergänzende Angaben nach KARBV	22
3.6 Ergänzende Angaben nach KAGB und KARBV.....	24
3.7 Sonstige Angaben	27
III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	29
IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach Vorgaben des § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB	35

I. LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens

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. 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.

1.2 Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin, die 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.

1.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

- Bergische Portfolio Invest GmbH (im Folgenden „Bergische GmbH“), registriert beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 234426 B, zu 94,9 % (5,1 % Gesellschaftsanteile bei P. B. Planen und Bauen GmbH, registriert beim Amtsgericht Fürth unter HRB 2193) - Erwerb der Geschäftsanteile durch Kaufvertrag vom 07.06.2021. Das Gesellschaftskapital zum Bilanzstichtag lag bei -938,4 T€. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresergebnis in Höhe von -1.604,5 T€ erzielt. Der Verkehrswert der Beteiligung liegt bei 2.019,9 T€.
- DFI Wohnen 1 H GmbH (im Folgenden „1 H GmbH“), registriert beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 233196 B, zu 89,9 % (10,1 % Gesellschaftsanteile bei P. B. Planen und Bauen GmbH) - Erwerb der Geschäftsanteile durch Kaufverträge vom 03.08.2021 und 23.12.2021. Das Gesellschaftskapital zum Bilanzstichtag lag bei -18,7 T€. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresergebnis in Höhe von -43,7 T€ erzielt. Der Verkehrswert der Beteiligung liegt bei 0 T€.
- DFI F 101 GmbH & Co. KG (im Folgenden „F 101 KG“), registriert beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRA 59471 B, zu 100 % - eingetragen im Handelsregister am 08.12.2021. Das Gesellschaftskapital zum Bilanzstichtag lag bei 5,5 T€. Im Rumpfgeschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresergebnis in Höhe von -4,5 T€ erzielt. Der Verkehrswert der Beteiligung liegt bei 5,5 T€.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

2.1.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach einer zehnjährigen ununterbrochenen Wachstumsphase geriet die deutsche Wirtschaft 2020 durch die Coronakrise erstmals seit 2008/2009 in eine Phase des konjunkturellen Einbruchs, der 2020 bei rund 5 % lag (preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt) und sich im Berichtsjahr 2021 mit 2,7 % wieder leicht erholte. Die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie setzten sich trotz allem in nahezu allen Wirtschaftsbereichen fort, sowohl im produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungsbereich. Sie führten bereits 2020 zu einem enormen Haushaltsdefizit (189,2 Mrd. €), das sich 2021 um weitere rund 132,5 Mrd. € (vorläufig) vergrößerte. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes für die Neuverschuldung von 3 % und die nationale Schuldenbremse wurden demnach zum zweiten Mal in Folge verfehlt. Insgesamt hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr leicht erholt.

2.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Im Gegensatz zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Jahre 2020/2021 steht die Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt. Hatte dieser sich schon 2020 robust gezeigt, so setzte sich diese Resilienz auch 2021 fort. Mieten (+4,42 % ¹) und Kaufpreise (+11 % ²) stiegen weiter an. Ursache ist die weitere Verknappung des Angebots von Wohnraum in den Ballungszentren durch Zuzug, erhöhte Nachfrage aufgrund steigenden Flächenbedarfs pro Einwohner und stagnierender Neubau aufgrund mangelnder Bau- und Genehmigungskapazitäten, sowie erhöhter Baupreise. Das Investoreninteresse an Wohnimmobilien ist deshalb weiter gestiegen, wobei die Schwäche von Gewerbeimmobilien und das faktische Nichtvorhandensein von Anlagealternativen eine maßgebliche Rolle spielen.

2.1.3 Branchenentwicklung

Hatte das Segment geschlossene Publikums-AIF im Jahr 2020 gegenüber 2019 rund 22 % weniger Eigenkapital platziert (1,20 Mrd. € gegenüber 1,54 Mrd. €), so hat sich die Geschäftstätigkeit bei den geschlossenen Publikums-AIF im Berichtszeitraum mit einer Platzierung von rund 1,29 Mrd. € stabilisiert ³.

Im Segment geschlossene Publikums-AIF dominierte die Assetklasse Immobilien. Waren es 2020 rund 838 Mio. € und damit 70 % des 2020 platzierten Eigenkapitals, so konnte dieser Wert im Berichtszeitraum entsprechend des allgemeinen Marktwachstums gesteigert werden (872 Mio. €).

Die stärksten Konkurrenten auf dem Markt der Wohnimmobilienfonds waren im Berichtszeitraum Jamestown, Wealthcap, DF Deutsche Finance und Primus Valor. Der in den letzten 10 Jahren stärkste Emittent von Wohnimmobilienfonds hat 2021 keinen Fonds aufgelegt und keine Eigenkapitalplatzierungen durchgeführt.

2.2 Geschäftsverlauf

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden „BaFin“) hat die Anlagebedingungen und die Verwahrstelle am 11.03.2021 und den Fondsvertrieb am 22.04.2021 genehmigt. Mit letzterem Datum begann die Platzierungsphase. Mit Beschluss vom 19.01.2022 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (im Folgenden „KVG“) die Zeichnungsfrist verlängert und das Platzierungsende auf den 31.12.2022 festgelegt.

Der Platzierungsstand betrug zum 31.12.2021 rund 9,33 Mio. € Kommanditkapital bzw. rund 9,80 Mio. € inklusive Ausgabeaufschlag. Davon waren zum Bilanzstichtag rund 9,11 Mio. € einbezahlt. Rund 250 Anleger hatten den Fonds bis dahin gezeichnet. Bis zur Erstellung dieses Berichtes wurde das Kommanditkapital auf zwischenzeitlich rund 20,2 Mio. € erhöht. Die Zahl der Anleger liegt bei rund 470.

¹ Quelle: Immobilien Scout GmbH 2022

² Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2022)

³ Quelle: Scope Analyse

Trotz eines schwierigen Marktumfeldes ist es im Rumpfgeschäftsjahr gelungen, die drei folgenden Akquisitionen zu tätigen:

- Vier Wohnimmobilien in Remscheid mit einem im Rahmen des Gesellschaftanteilskaufpreises vereinbarten Immobilienwert in Höhe von rund 14,7 Mio. €, erworben mittels eines Share-Deals, in dem am 07.06.2021 94,9 % der Geschäftsanteile der Bergische GmbH angekauft wurden (Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt 777.033 €, verkäuferseitige Mietgarantie 805.000 €).
- Eine Wohnimmobilie in Berlin-Spandau zu einem Kaufpreis von 1,7 Mio. €, erworben am 05.08.2021 im Asset-Deal in die 1 H GmbH (Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt 71.816 €).
- Eine Wohnimmobilie in Berlin-Mitte zu einem Kaufpreis von 3,75 Mio. €, erworben am 26.08.2021 im Asset-Deal ebenfalls in die 1 H GmbH (Jahresnettokaltmiete zum Ankaufszeitpunkt 125.299 €).

Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte bei den Immobilien in Remscheid zum 31.03.2021 und bei dem Gebäude in Berlin-Spandau zum 01.12.2021. Bei dem Objekt in Berlin-Mitte fand der Besitzübergang nicht mehr 2021, sondern erst zum 01.02. des Folgejahres (2022) statt.

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 eingehalten.

Die Finanzierung der Objekte in Remscheid wurde im Juni 2021 mit einer 8- bzw. 4-Jahreskondition von rund 1,1 % p. a. vereinbart. Die Darlehensvaluta zum Bilanzstichtag liegt bei rund 11,65 Mio. €. Die beiden Berlin-Objekte wurden 2021 nicht finanziert. Die Aufnahme der Fremdmittel erfolgt im Zuge der weiteren Investitionstätigkeit.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung gemäß Anlagebedingungen von 142,07 % (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). Der LTV (Loan to Value = Verhältnis der effektiven Kreditstände zur Summe der Verkehrswerte des Fondsportfolios) lag bei 71,12 %.

Insgesamt wurde mit Annahme der Beitrittserklärung das eingeworbene Kommanditkapital stets zu 100 % zur Einzahlung bei den Anlegern abgerufen und sehr rasch in die angekauften Wohnimmobilien investiert, sodass der Auszahlungsanspruch der Anleger durch Investitionen unterlegt war und gemäß Prognoserechnung (3 % p.a. ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten) im Geschäftsjahr bedient werden konnte.

Im Berichtsjahr fanden keine Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft statt.

2.3 Ertragslage

Ergebnis	in T€
Erträge	16,9
Aufwendungen	-1.692,4
Ordentlicher Nettoertrag	-1.675,4
Veräußerungsgeschäfte	0,0
Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-1.675,4
Zeitwertänderung	-954,3
Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-2.629,7

Die Fondsgesellschaft weist zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2021 ein Jahresergebnis in Höhe von -2.629,7 T€ aus.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 beinhalten die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptions- und Marketingkosten) in Höhe von 1.357,2 T€. Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem eingeworbenen Kommanditkapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 269,6 T€ und weitere Kosten in Höhe von 65,6 T€. Die Höhe der Aufwendungen entspricht im Wesentlichen der Fondsprognoserechnung.

2.4 Finanzlage

Kapitalstruktur	in T€
Kurzfristige Verbindlichkeiten	749,7
Eigenkapital (Kapitalanteile)	8.111,3
Eigenkapital (nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung)	-954,3
Bilanzsumme	7.906,7

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen (53,9 T€), Kreditverbindlichkeiten (263,4 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (428,6 T€), andere Verbindlichkeiten (3,8 T€) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (7.157,0 T€).

Das Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag 9.791,8 T€) ist zum Bilanzstichtag fast vollständig eingezahlt, es bestehen eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen in Höhe von 679,4 T€. Der Ausgabeaufschlag (Agio) wurde auf die Kapitalrücklage verbucht (465,8 T€). Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -2.629,7 T€ entsteht in Summe ein Eigenkapital in Höhe von 7.157,0 T€.

Liquidität (Kapitalflussrechnung)	in T€	in T€
Periodenergebnis	-2.629,7	
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	53,9	
+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	954,3	
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	294,5	
+/- Zunahme/Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3,8	
+ Zinsaufwendungen	28,3	
- Zinserträge	-16,9	
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-1.311,8
- Auszahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	-2.774,1	
- Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.827,0	
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-5.601,1
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	9.112,5	
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	2.260,0	
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-2.000,0	
- Gezahlte Zinsen	-25,0	
- Auszahlungen an Gesellschafter	-5,1	
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		9.342,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	0,0	
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	2.429,5	
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		2.429,5

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 2.429,5 T€. Alle Einlagen sind eingefordert, aber zum Zeitpunkt 31.12.2021 noch nicht vollständig eingezahlt. Rückschlüsse auf die Finanzlage der Gesellschaft sind aufgrund der kurzen Platzierungsphase (unter einem Jahr) nicht aussagefähig.

2.5 Vermögenslage

Vermögenswerte	in T€
Langfristige Vermögenswerte	2.025,4
Kurzfristige Vermögenswerte	5.881,3
Bilanzsumme	7.906,7

Bei den langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um die Beteiligungen der Fondsgesellschaft an Immobilien-Gesellschaften. Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen aus Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften (2.772,4 T€), Bankguthaben (2.429,5 T€) und angeforderte, aber noch nicht einbezahlten Einlagen (679,4 T€.).

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 NIW.

Über nichtfinanzielle Leistungsindikationen erfolgt derzeit keine Steuerung des Unternehmens.

2.7 Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres 2021 ist konzeptionsbedingt und entspricht unter Betrachtung des eingeworbenen Kommanditkapitals den Erwartungen. Die Vermögenslage zeigt einen AIF in der Platzierungs- und Investitionsphase und ist geordnet. Die Fondsgesellschaft verfügt derzeit über ausreichende Mittel, um ihre bestehenden Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können.

3. Tätigkeitsbericht

3.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Die KVG hat am 20.07.2021 die Erlaubnis gemäß §§ 20,22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe KVG von der BaFin erhalten. Die Registrierung als KVG gemäß § 44 KAGB war bereits am 10.02.2021 erfolgt. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossen 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.

Folgende Leistungen hat die KVG auf externe Dienstleister ausgelagert:

- Auf Ebene der KVG
 - Finanzbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses (Auslagerungsbeginn 15.02.2021, Auslagerungspartner Schorr Stock Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt, Erlangen)
 - IT-Dienstleistung (Auslagerungsbeginn 01.06.2021, Auslagerungspartner CCS Compatible Computer Solutions Inh. Hartmut Schedel e.K., Fürth)
 - Interne Revision (Auslagerungsbeginn 19.11.2021, Auslagerungspartner Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen)
- Auf Ebene der Fondsgesellschaft
 - Fondsbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses (Auslagerungsbeginn 15.02.2021 Auslagerungspartner Schorr Stock Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt, Erlangen)

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). Für das Berichtsjahr 2021 wurde an die KVG eine Vergütung von 200 T€ ausgezahlt. In der Liquidation ändert sich die jährliche Vergütung der KVG nicht.

Die KVG erhält eine Vergütung für die Konzeption des Beteiligungsangebotes in Höhe von 0,89 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Berichtsjahr 2021 waren dies 83.001,40 €.

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 von 1,5 % der Darlehenssumme für die Finanzierungsvermittlung zur Abrechnung gebracht. Im Berichtsjahr 2021 waren dies 489.703 €.

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.

3.2 Anlageziele und Anlagepolitik

Anlageziel ist es, 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 es, 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.

3.3 Risikobericht

3.3.1 Risikolage

Anders als in vielen anderen Wirtschaftsbereichen hat die Corona-Krise auf die Tätigkeit der Fondsgesellschaft weder einen spürbaren direkten noch einen indirekten Einfluss gehabt. Die Risikolage ist vielmehr durch den Umstand geprägt, dass die Fondsgesellschaft ihre Geschäftstätigkeit erst zur Mitte des Berichtsjahres aufgenommen hat. Die nachstehend beschriebenen Risiken haben die Risikosituation der Fondsgesellschaft im Berichtsjahr wesentlich beeinflusst.

3.3.2 Markt und Marktpreisrisiken

Das Marktrisiko ist eines der wesentlichen Risiken der Fondsgesellschaft. Hier ist zwischen dem Markt für Eigenkapital und dem für die Investition der Anlegergelder relevanten Immobilienmarkt zu unterscheiden.

Aufgrund dessen, dass die Fondsgesellschaft ihren Geschäftsbetrieb erst Mitte des Jahres aufnehmen konnten, wurden die in die Eigenkapitaleinwerbung gesetzten Erwartungen nicht voll erfüllt und damit konnten auch die gesetzten wirtschaftlichen Ziele nicht erreicht werden. Aufgrund der Zuflüsse in den letzten Monaten des Berichtsjahres ist jedoch davon auszugehen, dass es sich in erster Linie um zeitliche Verschiebungen handelt und die Erreichung der von der KVG gesetzten Ziele hinsichtlich der Ertrags- und Vermögenslage nicht gefährdet sind.

Das Marktrisiko in Bezug auf die Investitionstätigkeit besteht darin, dass die Fondsgesellschaft keine oder nicht in ausreichendem Maß Immobilien akquirieren kann. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, bleibt der Markt ein „Verkäufermarkt“ mit einem tendenziell knappen und hochpreisigen Angebot.

Die Steuerung des Risikos erfolgt im Rahmen der Risikostrategie der Geschäftsleitung. Diese ist einerseits darauf ausgerichtet, proaktiv durch die systematische Suche und Erfassung von Angeboten, geeignete Immobilien zu identifizieren. Andererseits sind die wirtschaftlichen Konsequenzen aus der Investitionstätigkeit Gegenstand der regelmäßigen quantitativen Risikomessungen durch das Risikomanagement.

Die Fondsgesellschaft konnte im Berichtsjahr ausreichend geeignete Immobilien erwerben.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Marktrisikos wird als gering (Immobilienankauf) bzw. mittel (Eigenkapitaleinwerbung), die potentielle Schadenshöhe als hoch eingeschätzt. Die Ergebnisse der durchgeführten Risikobewertungen haben jedoch nicht zu der Notwendigkeit von besonderen Maßnahmen geführt.

Die beiden Treiber von Marktpreisrisiken bei Immobilienfonds sind einerseits die Marktpreise von Immobilien, andererseits die Marktzinsen für Finanzierungen.

Da sich der Fonds in der Platzierungs-/Investitionsphase befindet, spielt das Marktpreisrisiko bei Immobilien zum Stichtag eine geringe Rolle, da Wertveränderungen bei Immobilien nur über längere Intervalle bestimmbar sind und ein Einfluss auf den Portfoliowert während der Investitionsphase kaum vorhanden ist.

Marktpreisrisiken aus Immobilien sind daher zum Stichtag als gering zu bewerten.

Änderungen am Finanzierungsmarkt haben zwei mögliche Auswirkungen:

- Bei nicht fristenkonformer Finanzierung kann die Rentabilität bestehender (fremdfinanzierter) Objekte im Fall von Zinsanstiegen belastet werden.
- In der Investitionsphase kann durch den Anstieg des Zinsniveaus die Wirtschaftlichkeit von Ankäufen negativ beeinflusst werden oder, falls Beurkundung und Finanzierung nicht zeitgleich erfolgen können, auch eine in Relation zu den Erwartungen beim Ankauf negative Veränderung der Wirtschaftlichkeit des angekauften Objektes entstehen.

Das Marktpreisrisiko am Finanzierungsmarkt ist zum Stichtag als mittel einzuschätzen, da zwar die Bestandsobjekte mit Fixzinssätzen finanziert sind, aber bei Ankäufen mögliche Marktzinsanstiege (die nach dem Bilanzstichtag auch tatsächlich eingetreten sind) einen negativen Effekt haben werden.

3.3.3 Liquiditätsrisiken

Ein besonderer Umstand im Berichtsjahr ist die Tatsache, dass die KVG zum 01.01.2021 neu gegründet wurde und sich die Fondsgesellschaft als erster von der KVG aufgelegter AIF in der Investitionsphase befindet, und somit eine besonders enge Abstimmung zwischen Fondsvertrieb und Immobilien-Einkauf notwendig war.

Trotz der beschriebenen Verzögerungen bei der Einwerbung von Eigenkapital konnte durch einen sehr rasch erfolgten Immobilieneinkauf der in Ziff. 2.2 beschriebenen Objekte eine Anlage des eingeworbenen Kommanditkapitals erreicht werden, womit eine Verzinsung des Kommanditkapitals sichergestellt wurde. Dabei wurde auf eine ausreichende Liquiditätsreserve geachtet. Die Fondsgesellschaft verfügte jederzeit über ausreichende Barmittel, um ihre Verbindlichkeiten bedienen zu können.

Das Risikomanagement hat eine dreistufige Liquiditätssteuerungssystematik entwickelt, die grundsätzlich die Planung und Steuerung über einen mehrjährigen Horizont ermöglicht.

Aus der Liquiditätsplanung und dem damit verbundenen Stresstest ist ersichtlich, dass die Fondsgesellschaft derzeit in der Lage sein wird, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, so dass die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos als gering, die potentielle Schadenshöhe hingegen als hoch eingeschätzt wird.

3.3.4 Operationelle Risiken

Aufgrund der noch kurzen Betriebsphase der KVG ist sowohl die personelle Ausstattung als auch die Abbildung und Umsetzung von internen Prozessen noch in Etablierung. Der Erfolg für KVG und Fondsgesellschaft ist in besonderem Ausmaß von Schlüsselpersonen abhängig. Damit die Ziele für die verwalteten Fondsgesellschaften erreicht werden können, benötigt die KVG qualifizierte Mitarbeiter und muss diese langfristig an das Unternehmen binden.

Im Berichtszeitraum konnte die KVG ein Kernteam an erfahrenen Mitarbeitern aufbauen und damit die wesentlichen Positionen besetzen. Verstärkungen sind im Bereich Anlegerverwaltung und Asset Management geplant.

Darüber hinaus bestehen grundsätzliche operationelle Risiken aufgrund von Geldwäsche-, Compliance,- und Datenschutzverstößen.

IT-Risiken können zu Ausfallzeiten führen und den Verlust von Daten zur Folge haben. Daten, die nicht in Papierform vorhanden sind, können verloren gehen.

Zur Vermeidung dieser Risiken hat die KVG für diese Themen jeweils Beauftragte bestellt, welche die Sicherstellung und Einhaltung geltenden Rechts zur Aufgabe haben.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit für operationelle Risiken wird als mittel eingeschätzt. Das potentielle Schadensmaß der gesamten Risikoklasse ist insgesamt als mittel bis hoch einzuschätzen, wenngleich die potentiellen Schadenshöhen der Einzelrisikoarten überschaubar sind.

3.3.5 Adressausfall-/Gegenparteirisiken

Adressausfall-/Gegenparteirisiken werden für die Fondsgesellschaft relevant, wenn Geschäftspartner (Mieter, Käufer oder Verkäufer etc.) die von ihnen geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen (können). Dies führt in der Regel zu finanziellen Nachteilen für die Fondsgesellschaft.

Die für die Fondsgesellschaft aus Risikosicht wesentlichen Geschäftspartner sind die beauftragten Auslagerungspartner und Dienstleister. Diese werden von der KVG bereits zu Beginn der Geschäftsbeziehung analysiert und laufend überwacht.

Durch den Fokus der Fondsgesellschaft auf Wohnimmobilien ist das Ausfallrisiko aus der Vermietung durch die ausreichend breite Mieterstreuung grundsätzlich limitiert. Dem Risiko wird durch ein aktives und professionelles Property Management Rechnung getragen.

Im Berichtsjahr waren Adressausfall-/Gegenparteirisiken hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit von untergeordneter Bedeutung. Im Zusammenhang mit Auslagerungspartnern besteht ein erhöhtes Risiko, welches jedoch durch die laufende Begleitung und Überwachung im Rahmen des Auslagerungsmanagements kontrolliert wird.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Adressausfall-/Gegenparteirisikos ist insbesondere hinsichtlich des verwalteten AIF als gering einzuschätzen. Die potentielle Schadenshöhe wird hingegen als mittel bis hoch eingestuft.

3.3.6 Gesamtbewertung der Risikosituation

Die wesentlichen Risiken bestehen neben dem Marktrisiko insbesondere hinsichtlich der Kapitaleinwerbung, dem Marktpreisrisiko in Bezug auf mögliche Marktzinsanstiege, den operationellen Risiken (unter Einschluss des IT-Risikos) und dem Liquiditätsrisiko.

Das in der KVG eingesetzte Risikomanagementsystem versetzt die Geschäftsführung in die Lage, Risiken für die Fondsgesellschaft rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit aller dargestellten Risikoklassen wird insgesamt als gering bis mittel eingeschätzt. Das potentielle Schadensmaß wird hingegen als hoch eingestuft.

Insgesamt wird aus den beschriebenen Risikoklassen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erwartet. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgende Geschäftsjahr nicht erkennbar.

3.4 Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und Struktur

Der Portfoliobestand hat sich seit der Fondsaufgabe am 24.04.2021 auf einen Bestand von fünf Wohnimmobilien (vier im Remscheid und eine in Berlin-Spandau), sowie um die Anwartschaft auf eine weitere Wohnimmobilie in Berlin-Mitte (angekauft, aber noch kein Nutzen-Lasten-Wechsel) entwickelt. Die Ankäufe sind unter Ziff. 2.2 dargestellt.

Die drei im Rumpfgeschäftsjahr angekauften Immobilien/-pakete (Portfolio Remscheid, Berlin-Spandau und Berlin-Mitte) waren nur insoweit Gegenstand einer Portfolioentwicklung, als sie im Berichtszeitraum besitzmäßig übergangen. Dies war nur für Remscheid (Übergang zum 31.03.2021) und Berlin-Spandau (Übergang zum 01.12.2021) der Fall.

Bei Remscheid war für das Rumpfgeschäftsjahr eine Garantiemiete (NKM) von 805.000 € p. a. vereinbart, was einem Vermietungsstand von 100 % und (bei rund 11.277 m² Wohnfläche) einer Miete von 5,95 €/m² pro Monat entspricht.

An Investitionen flossen in die Objekte des Portfolios Remscheid im Berichtszeitraum (Rechnungsdatum) rd. 207 T€ für Wohnungs- und Fassadensanierungen, Sockel- und Briefkastenerneuerungen.

Berlin-Spandau wies zum Ankaufszeitpunkt eine Jahresnettokaltmiete von 71.816 € auf. Dies entspricht (bei 864 m² Wohnfläche und einem Leerstand von rund 50 m²) auf Basis der Mieteinnahmen einer Vermietungsquote von 93,4 %. Zum Bilanzstichtag hatte sich diese Vermietungsquote aufgrund einer Kündigung einer Einheit mit rund 97 m² auf 81,11 % reduziert. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren die beiden Wohnungen wieder vermietet. Investitionen wurden in diesem Objekt in der kurzen Haltezeit keine getätigt.

3.5 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres

Die Fondsgesellschaft wurde zum 15.02.2021 mit einem Kapital von 10.000 € gegründet, was dem Gesellschaftsvermögen entspricht. Zum 31.12.2021 waren 9.326 Anteile zu je 1.000 € im Umlauf und eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert, im Folgenden „NIW“) zu diesem Stichtag in Höhe von 7.157.017,17 € umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des einzelnen Anteils ergibt sich aus dem Gesellschaftsvermögen dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile (9.326) und beträgt 767,43 € je Anteil.

Durch die laufende Kapitaleinwerbung und unter Berücksichtigung des negativen realisierten und nicht realisierten Ergebnisses hat sich das Gesellschaftsvermögen seit Gründung von 10.000 € auf 7.157.017,17 € (um 71.470,17 %) erhöht.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. Entwicklung der Fondsgesellschaft

Die KVG schätzt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Coronapandemie und der Ukraine Krise, die zu einer erheblichen Steigerung der Lebenshaltungskosten, stark erhöhten Energiepreisen und damit zu einer Inflation von mehr als 7 % in den Monaten März und April 2022 und 7,9 % im Mai 2022 ⁴ sowie gestörten Lieferketten führten, als durchwachsen ein. Dies führt u.a. zu einem Anstieg der Finanzierungskosten, der die Rendite von Wohnimmobilienfonds belasten kann.

Bis zum Jahresende 2022 soll das Kommanditkapital durch die bis dahin verlängerte Platzierungsphase weiter erhöht werden. Die bei Anlegern eingeworbenen Mittel sollen zügig in Immobilienwerte gebunden werden.

Bei den bereits zum Fondsportfolio gehörenden Objekten liegt der Fokus auf der Entwicklung von Vermietungsstand und Mieten.

Für das Geschäftsjahr 2022 soll die prognosegemäße Auszahlung an die Anleger in Höhe von 3,0 % p. a. in drei Zahlungen zum 31.03. (für Januar bis April), 31.07. (für Mai bis August) und 30.11. (für September bis Dezember) erfolgen.

5. Weitere Anlegerinformationen

Wert des Gesellschaftsvermögens	7.157.017,17 €
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	767,43 €
Umlaufende Anteile	9.326
Gesamtkostenquote	9,35 %

Zum Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) und zur Anteilswertberechnung vgl. Ziff. 3.5.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Verlauf des Berichtsjahres 2021 getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Initial- und Transaktionskosten) im Verhältnis zum NIW zum Jahresende 2021 aus. Aufgrund der laufenden Platzierungsphase ist die Gesamtkostenquote für das Berichtsjahr nicht aussagekräftig.

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

Berlin, 27.06.2022

DFI Komplementär GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin


Mark Münzing


Sebastian Bader


Matthias Ungethüm

⁴ Quelle: DESTATIS 11.05.2022 und 30.05.2022

II. JAHRESABSCHLUSS

1. Bilanz

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2021	15.02.2021
A. AKTIVA		in €	in €
1.	Beteiligungen	2.025.417,86	0,00
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente		
	Täglich verfügbare Bankguthaben	2.429.463,81	0,00
3.	Forderungen		
	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.772.442,35	0,00
	b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	679.350,00	10.000,00
Summe Aktiva		7.906.674,02	10.000,00
		31.12.2021	15.02.2021
B. PASSIVA		in €	in €
1.	Rückstellungen	53.889,00	0,00
2.	Kredite		
	Andere	263.358,33	0,00
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	aus dem Erwerb von Investitionsgütern	134.157,27	0,00
	aus anderen Lieferungen und Leistungen	294.487,37	0,00
4.	Sonstige Verbindlichkeiten		
	Andere	3.764,88	0,00
5.	Eigenkapital		
	a) Kapitalanteile		
	Kapitalanteile der Kommanditisten	7.645.513,06	10.000,00
	b) Rücklagen	465.800,00	0,00
	c) nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-954.295,89	0,00
Summe Passiva		7.906.674,02	10.000,00

2. Gewinn- und Verlustrechnung

		15.02.2021-31.12.2021
		in €
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge		16.938,54
Summe der Erträge		16.938,54
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen		-28.348,62
b) Verwaltungsvergütung		-203.966,66
c) Verwahrstellenvergütung		-34.794,53
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-26.000,00
e) Sonstige Aufwendungen		-1.399.240,67
Summe der Aufwendungen		-1.692.350,48
3. Ordentlicher Nettoertrag		-1.675.411,94
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.675.411,94
5. Zeitwertänderung		
Aufwendungen aus der Neubewertung		-954.295,89
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-954.295,89
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-2.629.707,83

3. Anhang

3.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin, für das Rumpfgeschäftsjahr 2021 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).

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

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

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 auf Basis des Ertragswertes, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird. 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 Forderungen der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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.

3.3 Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	31.12.2021 in €	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien		
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
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	2.025.417,86	28,30
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	2.429.463,81	33,95
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber Kommanditisten	679.350,00	9,49
3. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	2.772.442,35	38,74
4. Zinsansprüche	0,00	0,00
5. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
6. Andere	0,00	0,00
Summe Vermögensgegenstände	7.906.674,02	110,47
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	263.358,33	3,68
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	428.644,64	5,99
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.764,88	0,05
II. Rückstellungen	53.889,00	0,75
Summe Schulden	749.656,85	10,47
C. Fondsvermögen	7.157.017,17	100,00

3.4 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft hält eine 94,9 %ige Beteiligung an der Bergische Portfolio Invest GmbH in Berlin. Der anteilige Wert der Beteiligung beträgt zum 31.12.2021 2.019.877,27 €.

Bezeichnung der Gesellschaft	Bergische Portfolio Invest GmbH
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Gründungsdatum	03.07.2019
Gesellschafter	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (94,9 %iger Gesellschafter) P.B. Planen und Bauen GmbH (5,1 %iger Gesellschafter)
Einlage (Gezeichnetes Kapital)	25.000,00 €
Einlage (Kapitalrücklage)	400.000,00 €
Eigenkapital zum 31.12.2021	-938.439,83 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.604.528,74 €

Die Gesellschaft hält eine 89,9 %ige Beteiligung an der DFI Wohnen 1 H GmbH in Berlin. Der anteilige Wert der Beteiligung beträgt zum 31.12.2021 0,00 €.

Bezeichnung der Gesellschaft	DFI Wohnen 1 H GmbH
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Gründungsdatum	18.06.2021
Gesellschafter	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (89,9 %iger Gesellschafter) P.B. Planen und Bauen GmbH (10,1 %iger Gesellschafter)
Einlage (Gezeichnetes Kapital)	25.000,00 €
Eigenkapital zum 31.12.2021	-18.741,58 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-43.741,58 €

Die Gesellschaft hält eine 100,0 %ige Beteiligung an der DFI F 101 GmbH & Co. KG in Berlin. Der Wert der Beteiligung beträgt zum 31.12.2021 5.539,59 €.

Bezeichnung der Gesellschaft	DFI F 101 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Gründungsdatum	01.12.2021
Gesellschafter	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Gesellschafter) DFI Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Kommanditeinlage)	10.000,00 €
Eigenkapital zum 31.12.2021	5.539,59 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.460,41 €

Barmittel und Barmitteläquivalente

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2021 auf 2.429.463,81 €.

Forderungen an Immobilien-Objektgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 2.772.442,35 € umfassen unverzinsliche Forderungen auf Verrechnungskonten mit einer Objektgesellschaft (26.775,00 €) sowie verzinsliche Darlehen an die Objektgesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften (2.764.226,74 €). 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 Verkehrswertes der Beteiligung wurde eine Wertberichtigung der Forderungen gegenüber der DFI Wohnen 1 Handels GmbH i. H. v. 18.559,39 € gebildet.

Forderungen gegen Kommanditisten

Die Forderungen gegen Kommanditisten betreffen die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 53.889,00 € wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	in €
Eigenkapitaleinwerbung	14.605,63
Marketingkosten	416,50
Vertriebskoordination	12.866,87
Prüfungskosten	15.000,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	11.000,00
Gesamt	53.889,00

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Kredite betreffen eine verzinsliche Zwischenfinanzierung eines Anteilerwerbs (263.358,33 €). Das Darlehen hat keine feste Laufzeit. Es ist nach individuellen Vereinbarungen zu tilgen. Es wird von einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgegangen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (294.487,37 €), sowie aus dem Erwerb von Investitionsgütern (134.157,27 €) und die sonstigen Verbindlichkeiten (3.764,88 €) betreffen zum Bilanzstichtag unter anderem noch nicht bezahlte Kaufpreisanteile und Anschaffungsnebenkosten der Beteiligungserwerbe. Sie sind unverzinst. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen

Im Berichtszeitraum 15.02.2021 bis 31.12.2021 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

3.5 Ergänzende Angaben nach KARBV

3.5.1 Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

Verwendungsrechnung		in €
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.675.411,94
2.	Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.675.411,94
3.	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

3.5.2 Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV

Entwicklungsrechnung		in €
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1.	Zwischenentnahme	-5.075,00
2.	Mittelzufluss (netto)	
a)	Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	9.112.450,00
3.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.675.411,94
4.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-954.295,89
5.	Eingeforderte ausstehende Einlagen	679.350,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		7.157.017,17

3.5.3 Darstellung der Kapitalanteile der einzelnen Kommanditisten und des Komplementärs nach § 5 Gesellschaftsvertrag

Kapitalkonten	Komplementär in €	Kommanditisten in €	Gesamt in €
1. Kapitalkonto I	0,00	9.326.000,00	9.326.000,00
ausstehende Einlage ⁵	0,00	0,00	0,00
2. Kapitalkonto II	0,00	465.800,00	465.800,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-5.075,00	-5.075,00
4. Verlustvortragskonto	0,00	-1.675.411,94	-1.675.411,94
5. realisiertes Eigenkapital	0,00	8.111.313,06	8.111.313,06
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-954.295,89	-954.295,89
7. Eigenkapital nach KAGB	0,00	7.157.017,17	7.157.017,17

Entwicklung der realisierten Verlustvortragskonten		in €
Stand 15.02.2021		0,00
Verlust 2021		-1.675.411,94
Stand 31.12.2021		-1.675.411,94

3.5.4 Angaben zum Nettoinventarwert

Wert des Gesellschaftsvermögens 31.12.2021	7.157.017,17 €
Wert des Anteils 31.12.2021	767,43 €

Im Jahr 2021 wurden 9.326 Anteile zu 1.000,00 € ausgegeben und 9.326.000,00 € eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 7.157.017,17 € umfasst

⁵ Nicht gesellschaftsrechtlich geregelt

alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 7.157.017,17 € dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 767,43 € je Anteil.

3.5.5 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

Objekt ID	Eigentümer ⁶	PLZ	Ort	Straße	Kaufvertragsdatum	N/L-Wechsel
3001	1 H GmbH	13581	Berlin	Schmidt-Knobelsdorf-Str. 6	05.08.2021	01.12.2021
3050	Bergische GmbH	42899	Remscheid	Hans-Böckler-Str. 149-165	07.06.2021	31.03.2021
3051	Bergische GmbH	42897	Remscheid	Lüttringhauser Str. 55-61	07.06.2021	31.03.2021
3052	Bergische GmbH	42897	Remscheid	Otto-Hahn-Str. 7	07.06.2021	31.03.2021
3053	Bergische GmbH	42855	Remscheid	Heidmannstr. 13-17	07.06.2021	31.03.2021

3.5.6 Angaben nach § 25 KARBV

Objekt ID	Objektart	Baujahr	Grundstücksgröße in m ²	Wohnfläche in m ²	Nutzfläche in m ²	Marktwert in T€ ⁷	Finanzierung per 31.12.2021 in T€ ⁸	Finanzierungsquote in %
3001	Wohnhaus	1976	1.743	864	0	1.700	1.100	64,7
3050	Wohnhaus	1966	8.249	5.733	0	7.465	5.924	79,4
3051	Wohnhaus	1973	4.681	2.771	0	3.608	2.863	79,4
3052	Wohnhaus	1971	2.231	1.692	0	2.203	1.748	79,3
3053	Wohnhaus	1958	1.573	1.081	0	1.408	1.117	79,3
Summe			18.477	12.141	0	16.384	12.752	77,8

Objekt ID	Leerstandsquote in % ⁹	Nutzungsentgeltausfallquote in % ¹⁰	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Anschaffungsnebenkosten (bilanziert bis einschl. 31.12.2021) in €	wesentliche Ergebnisse der erstellten Wertgutachten, etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
3001	17,00	18,89	unbefristet	228.215	nichts bekannt
3050	1,09	1,69	unbefristet	0	nichts bekannt
3051	18,55	5,78	unbefristet	0	nichts bekannt
			Unbefristet, 4 Jahre		
3052	0,00	0,00	Mobilfunkantenne	0	nichts bekannt
3053	0,00	0,00	unbefristet	0	nichts bekannt

⁶ 1 H GmbH = DFI Wohnen 1 H GmbH, Bergische GmbH = Bergische Portfolio Invest GmbH

⁷ In den ersten zwölf Monaten gilt der Kaufpreis als Verkehrswert gemäß § 271 (1) 1. KAGB.

⁸ Das Darlehen zu Objekt 3001 ist auszahlungsbereit, aber noch nicht ausgezahlt. Der Kaufpreis ist aus Eigenmitteln belegt.

⁹ Leerstehende Fläche im Verhältnis zur vermieteten Fläche. Die Mietgarantie gemäß Fußnote 10 wurde in der Berechnung berücksichtigt.

¹⁰ Angabe auf Basis der Monatsmiete Dezember 2021 zuzüglich der Leerstandsmiete (ermittelt auf Basis der gutachterlichen Marktmiete). Die Leerstandsmiete wurde ins Verhältnis gesetzt zu der sich aus den vorgenannten Positionen ergebende potentielle Gesamtmiete.

Für die Objekte 3050-3052 besteht eine Mietgarantie, welche bei der Berechnung wie folgt berücksichtigt wurde:

- Objekt 3050 2 WE bis 31.12.2021 (98,58 m², Monatsmiete 610,00 €) und 2 WE bis längstens 30.06.2022 (71,68 m², Monatsmiete 460,00 €)
- Objekt 3051 1 WE bis längstens 30.06.2022 (96,99 m², Monatsmiete 522,35 €)
- Objekt 3052 1 WE bis längstens 30.06.2022 (80,96 m², Monatsmiete 490,62 €)

3.6 Ergänzende Angaben nach KAGB und KARBV

3.6.1 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 9,35 %. Die Summe der Initialkosten beträgt 1.357.197,30 € (37,87 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes).

3.6.2 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

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

3.6.3 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.

3.6.4 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 312.703,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 8,7 %), sowie eine Vergütung für Fremdkapitalvermittlung der KVG in Höhe von 177.000,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 4,9 %) angefallen.

3.6.5 Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Mindestvergütung von 300.000,00 € p.a. p.r.t., somit 200.000,00 € anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von 1,95 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Verwahrstelle und der Treuhänderin die Mindestvergütung von jeweils 50.000,00 € p.a. p.r.t., somit jeweils 34.794,53 € anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von 0,18 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Komplementärin die Mindestvergütung von 5.950,00 € p.a. p.r.t., somit 3.966,66 € anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von 0,048 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr angefallen.

3.6.6 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 Aufwandserstattungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

3.6.7 Angabe der Transaktionskosten nach § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV

Die Summe der Anschaffungsnebenkosten betragen 1.045.697,69 €.

3.6.8 Angaben zu Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeaufschlägen 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 Abs. 2a des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeaufschlag.

3.6.9 Angaben nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 3 KAGB und § 300 Abs. 1 und 2 KAGB

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

- a) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	358.990,00 €
davon feste Vergütungen	358.990,00 €
davon variable Vergütungen	0,00 €
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	6
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 €

- b) 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	209.000,00 €
davon an Führungskräfte	209.000,00 €
davon an übrige Mitarbeiter	0,00 €

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

In der Investitionsphase bestehen die Hauptrisiken des Portfolios in Zeitpunkt und Höhe der eingeworbenen Kommanditkapitalzuflüsse, da diese über die Investitionsmöglichkeiten des Fonds entscheiden. Aus diesem Grund wurden mithilfe eines Cash-Flow-Prognosemodells verschiedene Szenarien von Kommanditkapitalzuflüssen simuliert und deren Auswirkung auf die Zielgrößen Finanzierungsquote und Nettoinventarwert bis zum Ende des Jahres, in dem die Investitionsphase endet, berechnet. Zum Berichtsstichtag sind keine der definierten Limite überschritten worden.

Der AIF befindet sich aktuell in der Platzierungs- und Investitionsphase. Es wurden bis zum Bilanzstichtag Immobilieninvestitionen (mit Nutzen-Lasten-Übergang) in 5 Objekte getätigt.

Das Corona-Virus-Pandemie und die Ukraine-Krise haben nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft. Die konkreten Folgen sind jedoch noch nicht absehbar und können nachteilige Folgen für den AIF haben.

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

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

c) Angaben zum Leverage

Das Leverage liegt im Berichtsjahr bei 0,765 (Bruttomethode: Summe Vermögenswerte abzüglich Barmittel = Risikowert im Verhältnis zum NIW) und bei 1,105 (Commitmentmethode = Summe Vermögenswerte im Verhältnis zum NIW).

d) Angaben zum Vergütungssystem (Art. 107 Abs. 4 AIFM-VO)

Die Geschäftsleitung beachtet bei der Vergütung die Vorgaben zur Vergütungspolitik gemäß Anhang II der AIFM-Richtlinie und trifft in den Arbeitsverträgen Regelungen in Bezug auf persönliche Geschäfte der Mitarbeiter mit durch die KVG verwalteten Vermögenswerten.

Die Festlegung und Anwendung des Vergütungssystems erfolgt unter der Maßgabe, dass es 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. Dabei wird auf Art. 60 Nr. 2 h L-2-VO und Anhang II der AIFM-Richtlinie verwiesen:

- Die Vergütungspolitik steht mit der Geschäftsstrategie, sowie den Zielen, Werten und Interessen der KVG und der von ihr verwalteten AIF oder der Anleger solcher AIF in Einklang und umfasst auch Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten.
- Die drei Geschäftsleiter der KVG legen in ihrer Aufsichtsfunktion die allgemeinen Grundsätze der Vergütungspolitik fest, überprüfen sie regelmäßig und sind für ihre Umsetzung verantwortlich.
- Es wird mindestens einmal jährlich im Rahmen einer zentralen und unabhängigen internen Überprüfung durch den Aufsichtsrat festgestellt, ob die Vergütungspolitik gemäß den der Geschäftsleitung in seiner Aufsichtsfunktion festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren umgesetzt wurde.
- Eine erfolgsabhängige Vergütung ist zunächst nicht vorgesehen.
- Altersversorgungsleistungen sind zunächst nicht vorgesehen, mit Ausnahme von Entgeltumwandlungen.

- Die in diesem Abschnitt genannten Grundsätze gelten für alle Arten von Vergütungen, die von der KVG gezahlt werden, für jeden direkt von dem AIF selbst gezahlten Betrag, einschließlich Carried Interests, und für jede Übertragung von Anteilen des AIF, die zugunsten derjenigen Mitarbeiterkategorien, einschließlich der Geschäftsleitung, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen und aller Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie Mitglieder der Geschäftsleitung, vorgenommen werden, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf ihr Risikoprofil oder auf die Risikoprofile der von ihnen verwalteten AIF auswirkt.
- Auf die Einrichtung eines Vergütungsausschusses wird aufgrund der Größe der KVG und der Größe der von ihr verwalteten AIF zunächst verzichtet.

3.7 Sonstige Angaben

3.7.1 Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 1.692.350,48 €, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 1.024.760,00 € resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 200.000,00 €, für das Marketing in Höhe von 110.860,40 €, für die Konzeption in Höhe von 83.001,40 €, für die Vertriebskoordination in Höhe von 138.575,50 €, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 34.794,53 €, für die Treuhandvergütung in Höhe von 34.794,53 €, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 11.000,00 € sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 15.000,00 € angefallen.

3.7.2 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0,0.

3.7.3 Nachtragsbericht

Die Platzierung des DFI Wohnen 1 erfolgt auch im Jahr 2022. Bis zum 31.03.2022 wurde ein Kommanditkapital von 14,281 Mio. € zzgl. Ausgabeaufschlag erreicht.

Der Nutzen/Lasten-Übergang des mit Kaufvertrag vom 26.08.2021 über die DFI Wohnen 1 H GmbH erworbenen Objektes Berlin-Wedding, Lüderitzstraße erfolgte zum 01.02.2022. Am 14.01.2022 wurde ein weiterer Objektankauf in der DFI F 101 GmbH & Co. KG in Berlin-Reinickendorf, Hechelstraße 15 notariell beurkundet.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.

3.7.4 Angabe gem. Art. 7 der Taxonomie-Verordnung

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

3.7.5 Gesellschafter

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

Name	DFI Komplementär GmbH
Sitz	Berlin
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital:	25.000,00 €

3.7.6 Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die DFI Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 3.966,66 € brutto.

Geschäftsführer der DFI Komplementär GmbH sind Sebastian Bader (Eintragung im Handelsregister 02.03.2021), Mark Münzing (Eintragung im Handelsregister 02.03.2021) und Matthias Ungethüm (Eintragung im Handelsregister 22.02.2022).

Berlin, 27.06.2022

DFI Komplementär GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

III. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Februar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Februar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Februar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 insb. 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 u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, 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 wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Nürnberg, den 27. Juni 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

IV. Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach 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 Geschäftsführungsergebnisses 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, 27.06.2022

DFI Komplementär GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm