

# Jahresbericht 2024

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

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

|             |                                                                                                                      |           |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>LAGEBERICHT .....</b>                                                                                             | <b>3</b>  |
| <b>I.1</b>  | <b>Grundlagen des Unternehmens.....</b>                                                                              | <b>3</b>  |
| I.1.1       | Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft .....                                                                 | 3         |
| I.1.2       | Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle .....                                                                       | 3         |
| I.1.3       | Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften .....                                                                     | 3         |
| <b>I.2</b>  | <b>Wirtschaftsbericht.....</b>                                                                                       | <b>4</b>  |
| I.2.1       | Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung .....                                                         | 4         |
| I.2.2       | Geschäftsverlauf .....                                                                                               | 5         |
| I.2.3       | Ertragslage .....                                                                                                    | 8         |
| I.2.4       | Finanzlage .....                                                                                                     | 8         |
| I.2.5       | Vermögenslage .....                                                                                                  | 9         |
| I.2.6       | Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....                                                          | 9         |
| I.2.7       | Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....                                                          | 10        |
| <b>I.3</b>  | <b>Tätigkeitsbericht .....</b>                                                                                       | <b>10</b> |
| I.3.1       | Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) .....                                                                           | 10        |
| I.3.2       | Anlageziele und Anlagepolitik.....                                                                                   | 11        |
| I.3.3       | Risikobericht .....                                                                                                  | 11        |
| I.3.4       | Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile .....                                          | 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.....                                                                                                | 33        |
| <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 Hafeinlage 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 Ziffer 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**

Das Jahr 2024 war geprägt durch die im Jahresverlauf fortgesetzten Kriege in Europa und im Nahen Osten, dem Russisch-Ukrainischen Krieg und dem Krieg im Libanon und in Gaza. Weiter übten die politischen Unsicherheiten, die sich aus dem Bruch der Ampelkoalition in Deutschland und den Präsidentschaftswahlen in den USA ergaben, wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der deutschen Wirtschaft aus.

Als Folge der konjunkturellen und strukturellen Belastungen - wie der zunehmenden Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, anhaltend hohen Energiekosten, ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau und die unsicheren wirtschaftlichen Aussichten - ging die Wirtschaftsleistung 2024 im zweiten Jahr in Folge zurück; das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist 2024 um 0,2 % (2023 -0,3 %) gesunken.

Die Inflationsrate fiel mit 2,2 % im Jahr 2024 deutlich geringer aus als im Vorjahr (+5,9 %). Dabei hatten die Preiserhöhungen für Dienstleistungen mit einem Plus von 3,8 %, besonders starken Einfluss, während sich Lebensmittel im Jahresdurchschnitt lediglich um 1,4 % verteuerten. Die Preise für Energie sind nach dem starken Anstieg im Vorjahr im Berichtsjahr um 3,2 % gesunken.

Lag das Haushaltsdefizit im Jahr 2023 noch bei 103,8 Mrd. €, lag es für 2024 deutlich höher, nämlich laut statistischem Bundesamt bei 118,8 Mrd. € (vorläufige Berechnung). Gemessen am Bruttoinlandsprodukt konnte im Jahr 2024 der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes für die Neuverschuldung von max. 3 % mit 2,8 % (vorläufiger Wert) eingehalten werden (2023: 2,5 % Defizit). Die Rezession hat sich in Deutschland insgesamt im Jahr 2024 fortgesetzt.<sup>1</sup>

#### **I.2.1.2 Wohnimmobilienmarkt**

Das Angebot an zur Miete verfügbaren Wohnungen ist in den letzten Jahren nahezu in allen deutschen Städten gesunken. Im Gegensatz dazu zeigt der Wohnimmobilienmarkt eine unverändert hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Demzufolge haben sich die Mietpreise in Deutschland, wie in den Vorjahren auch, im Jahr 2024 erneut nach oben entwickelt, im Bundesdurchschnitt um +4,3 % für Mietwohnungen (Vorjahr + 4,5 %), was eine durchschnittliche m<sup>2</sup>-Miete von 8,71 € bedeutet (Vorjahr 8,35 €/m<sup>2</sup>). In den Top 8 Metropolen wuchsen die Mieten noch dynamischer, nämlich um 6,1 % bei einer Erhöhung der Nachfrage um 14 %. Eine Auswertung weiterer Großstädte „in zweiter Reihe“ zeigte eine noch höhere Steigerung von sogar 6,6 % bei der Miete bzw. eine um 18 % höhere Nachfrage als im Jahr vorher. Das politische Ziel von 400.000 neugebauten Wohnungen für 2024 wurde mit etwa 225.000 fertiggestellten Wohnungen erneut deutlich verfehlt und liegt sogar um fast 25 % unter dem Wert des Jahres 2023. Da auch für die Folgejahre geringe Fertigstellungszahlen prognostiziert werden, ist weiterhin mit keiner Entspannung bei der Mietentwicklung aus der Neubautätigkeit zu rechnen. Dies führt dazu, dass Bestandswohnungen an Wert gewinnen.

Die Bauzinsen haben sich als Folge mehrerer Zinsschritte zur Senkung des Leitzinses durch die EZB nur wenig und bei weitem nicht im erwarteten Umfang reduziert. Es ist vielmehr eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. Die Immobilienkaufpreise haben sich im Jahr 2024 stabilisiert, die 2023 erfolgten Preiskorrekturen können als abgeschlossen betrachtet werden. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien lag im Jahr 2024 deutlich über dem Vorjahresniveau.<sup>2</sup>

#### **I.2.1.3 Branchenentwicklung**

Die Emissionszahlen für geschlossene alternative Investmentfonds waren im Jahr 2024 deutlich höher als 2023. Insgesamt wurden 20 Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zum Vertrieb zugelassen, das sind zwei mehr als 2023. Die emittierten Immobilienfonds lagen jedoch erstmals hinter dem Segment Private Equity.

---

<sup>1</sup> Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2025, Pressemitteilung Nr. 020 vom 16.01.2025, Pressemitteilung Nr. 070 vom 25.02.2025

<sup>2</sup> Quellen: Immobilien Scout GmbH (Atlas & Wohnbarometer [immobilienscout24.de](https://immobilienscout24.de)), Colliers (Markbericht Wohnungsmarkt Deutschland 2024/2025)

Die Platzierungszahlen sind dagegen im Vorjahresvergleich um 16 % zurückgegangen. Der Rückgang des Platzierungsvolumens lag in der Zurückhaltung privater Anleger aufgrund der relativ hohen Attraktivität festverzinslicher Anlageformen sowie der Situation auf den Immobilienmärkten. Auch die negativen Meldungen zu den Insolvenzen trugen weiterhin zur Verunsicherung von Anlegern bei.

Beim Platzierungsvolumen dominiert weiterhin die Assetklasse Immobilien, hat aber mit 348 Mio. € deutlich nachgelassen (Vorjahr 422 Mio. €).<sup>3</sup>

## **I.2.2 Geschäftsverlauf**

### **I.2.2.1 Investition**

Für das mit Kaufvertrag im September 2023 erworbene Objekt Berlin, Ritterlandweg 3 (Bezirk Reinickendorf) wurde der Kaufpreis in Höhe von 2,26 Mio. € Ende Februar 2024 fällig und bezahlt. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für die 13 Wohnungen erfolgte zum 01.03.2024. Die Ankaufsmiete lag bei jährlich 118,12 T€.

Die drei Beteiligungsgesellschaften des DFI Wohnen 1 bewirtschaften nach Übergang des vorgenannten Objektes 14 Einzelobjekte mit 354 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten an fünf Standorten (Berlin, Bochum, Gera, München und Remscheid). Das Investitionsvolumen liegt bei 52,64 Mio. € (Kaufpreise), der durchschnittliche Ankaufsfaktor des Fondsportfolios beim 22,14fachen der Jahresnettokaltmiete.

Für Erhaltungsaufwand wurde im Rahmen der Ankaufsprüfungen ein Betrag von etwa 3,28 Mio. € einkalkuliert. Unter anderem durch diese Investitionen wird ein Zielfaktor von 20,09 angestrebt. Setzt man die zum Jahresende 2024 ermittelten Verkehrswerte ins Verhältnis zur Dezembermiete 2024, liegt der Faktor derzeit bei 21,68.

Die Investitionskriterien und Anlagegrenzen gemäß Anlagebedingungen müssen seit dem 22.04.2024 eingehalten werden. Die Fondsgesellschaft hat die Vorgaben zum Geschäftsjahresende 2024 erfüllt.

### **I.2.2.2 Finanzierung**

Im Berichtsjahr wurde ein Kreditverträge über eine Darlehenssumme von 1,35 Mio. € für das Objekt Berlin, Ritterlandweg abgeschlossen. Damit bestehen neun Darlehen über eine nominale Darlehenssumme von 28,79 Mio. €. Weitere Detailinformationen sind dem Kapitel I.3.6 Finanzierung (Seite 15 dieses Berichtes) zu entnehmen.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung gemäß Anlagebedingungen von 83,89 %. Diese wird ermittelt nach dem 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 und unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses. Zum Vorjahreszeitpunkt lag die Belastung bei 80,18 %. Die Erhöhung resultiert aus der Darlehensaufnahme für den Ankauf des Objektes Berlin, Ritterlandweg.

Im Gegensatz dazu reduzierte sich der LTV (Loan to Value = Verhältnis der effektiven Kreditstände zur Summe der Verkehrswerte des Fondsportfolios) von 53,21 % zum 31.12.2023 auf 51,67 % als Folge der Entwicklung der Verkehrswerte nach der Regelbewertung des Jahres 2024.

### **I.2.2.3 Bewirtschaftung**

Für die Bewirtschaftung des Fondsportfolios war eine Hausverwaltungsgesellschaft in Berlin mandatiert. Im Herbst 2024 teilte dieser Geschäftspartner überraschend mit, dass er seinen Geschäftsbetrieb aufgrund des Wegfalls eines Großmandats zum 31.12.2024 einstellt. Daraus ergab sich die Notwendigkeit einer Restrukturierung der Verwaltung.

---

<sup>3</sup> Quelle: Scope Veröffentlichung vom 18.02.2025 „Geschlossene Fonds Nachfrage 2024 erneut gesunken“

Die Immobilienverwaltung wurde zwischenzeitlich regional auf drei Verwaltungsgesellschaften für die Objekte in Berlin, Sachsen / Thüringen und Nordrhein-Westfalen neu aufgestellt, wobei die Mietbuchhaltung und das Berichtswesen in Berlin zentralisiert wurden. Die Vermietung übernimmt ab dem Jahr 2025 die DFI Immobilien GmbH.

#### I.2.2.3.1 Objektbestand

Nach Besitzübergang des Objektes Berlin, Ritterlandweg zum 01.03.2024 erhöhte sich der in Bewirtschaftung befindliche Immobilienbestand um ein Objekt bzw. 13 Wohnungen und umfasste zum Jahresende 2024 14 Objekte mit 367 Einheiten (davon 354 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten). Die vermietbare Fläche lag bei 28.229 m<sup>2</sup> (davon 25.270 m<sup>2</sup> Wohn- und 2.958 m<sup>2</sup> Gewerbefläche).

#### I.2.2.3.2 Kennzahlenentwicklung

Zum 31.12.2024 waren 97,11 % der Einheiten bzw. 96,88% der Fläche vermietet. Bei Ermittlung der v.g. Vermietungsquoten wurden nur Einheiten berücksichtigt, welche am Markt zur Vermietung angeboten werden konnten. Das heißt zwölf Wohnungen in Bochum (402,47 m<sup>2</sup>) und drei Einheiten in Berlin, Einbecker Str. / Archenholdstr. (121,07 m<sup>2</sup>) fanden wegen erforderlicher Umbau- und Sanierungsmaßnahmen und weitere sechs Wohnungen in München (481,88 m<sup>2</sup>) wegen eines angedachten Verkaufs keine Berücksichtigung.

Die basierend auf der Monatsmiete Dezember hochgerechnete Jahresmiete betrug 2,555 Mio. €. Im Vergleich zur Ankaufsmiete von 2,38 Mio. € konnte bis Ende 2024 ein Zuwachs von +7,22 % erreicht werden. Die durchschnittliche monatliche Quadratmetermiete hat sich von durchschnittlich 7,48 €/m<sup>2</sup> zum Ankaufszeitpunkt bis Dezember 2024 auf 8,06 €/m<sup>2</sup> entwickelt, was ein Plus von 7,65 % bedeutet.

In nachfolgender Übersicht sind die wesentlichen Kennziffern zum Berichtstichtag für den Objektbestand, der bereits mindestens zwölf Monate in Bewirtschaftung des Fonds war („like-for-like-Bestand“), sowie die Zahlen für den gesamten Fondsbestand dargestellt. Erfreulich ist insbesondere die entgegen dem Markttrend gegebene Erhöhung der Verkehrswerte. Der Vermietungsstand zeigt stichtagsbezogen aufgrund drei Leerstandswohnungen im Objekt Gera einen gegenläufigen Trend, wohin gehend zu den Mieten eine sehr gute Entwicklung berichtet werden kann:

|                                                      |                       |                       |                    | <b>Fondsbestand</b>   |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>like-for-like-Bestand <sup>4</sup></b>            | <b>31.12.2023</b>     | <b>31.12.2024</b>     | <b>Entwicklung</b> | <b>31.12.2024</b>     |
| <b>Verkehrswerte</b>                                 | 51,57 Mio. €          | 53,46 Mio. €          | +3,66 %            | 55,80 Mio. €          |
| <b>Vermietungsstand (m<sup>2</sup>) <sup>5</sup></b> | 98,23 %               | 96,76 %               | -1,47 %-Punkte     | 96,88 %               |
| <b>Jahresnettokaltmiete</b>                          | 2,35 Mio. €           | 2,43 Mio. €           | +3,35 %            | 2,55 Mio. €           |
| <b>Miete/m<sup>2</sup> p. m.</b>                     | 7,73 €/m <sup>2</sup> | 7,99 €/m <sup>2</sup> | +3,24 %            | 8,06 €/m <sup>2</sup> |

#### I.2.2.3.3 Forderungen gegenüber Mietern

Die Außenstände von Mietern lagen zum Jahresende 2023 bei 116,45 T€ und zum 31.12.2024 bei 150,95 T€ und haben sich somit um 34,5 T€ erhöht. Der Anteil der Rückstände, die innerhalb der letzten zwölf Monate entstanden, machen einen Anteil von 87,96 T€ aus, was 2,54 % der Bruttowarmmiete entspricht.

Im gleichen Zeitraum wurde ein Betrag von 6,23 T€ als uneinbringliche Forderungen ausgebucht.

#### I.2.2.3.4 Investitionen in den Objektbestand

Ende März 2024 wurde der Fensteraustausch im Objekt Remscheid, Hans-Böckler-Str. abgeschlossen. Der Aufwand lag bei 558 T€. Für die Durchführung der Maßnahme wurde eine Förderung der BAFA in Höhe 113,4 T€ in Anspruch genommen.

<sup>4</sup> Objektbestand der bereits zum 31.12.2023 in Fondsbewirtschaftung war (ohne Objekt Berlin, Ritterlandweg)

<sup>5</sup> bereinigt um nicht zur Vermietung verfügbare Einheiten  
(2023: Bochum + München, 2024: Berlin, Einbecker Str./Archenholdstr., Bochum, München)

Im Objekt Bochum wurden im Berichtsjahr die Abrissarbeiten in den beiden oberen Stockwerken vorangebracht. Die Umbaumaßnahme verzögert sich aufgrund eines Anfang 2025 im Fußboden des 3. OG sowie Dach identifizierten Hausschwamms. Daraus resultierend muss der Dachstuhl, das 3. OG sowie die Geschossdecke zwischen 2. und 3. OG abgerissen und neu gebaut werden. Die höheren Baukosten können voraussichtlich teilweise kompensiert werden durch einen Flächengewinn von bisher 130 m² auf etwa 350 m². Die Umsetzungsplanung ist noch in Arbeit. Für die Vermietung als Arztpraxen wurden bereits mehrere Ärzte sowie weitere gesundheitsnahe Dienstleister identifiziert.

Für die Nachverdichtungsmöglichkeit des Objekts Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Str. liegt ein genehmigter Bauvorbescheid vor und für das Objekt Berlin, Bahnhofstr. läuft eine Abstimmung mit dem Bauamt bezüglich einer Nachverdichtung.

#### **I.2.2.4 Liquidität**

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

| <b>Gesellschaft</b> | <b>€</b>            |
|---------------------|---------------------|
| DFI Wohnen 1        | 800.978,15          |
| Bergische GmbH      | 90.966,62           |
| 1 H GmbH            | 95.232,76           |
| F 101 KG            | 176.352,17          |
| <b>SUMME</b>        | <b>1.163.529,70</b> |

#### **I.2.2.5 Auszahlungen an die Anleger und anrechenbare Steuern**

Die Auszahlungsberechtigung beginnt ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten. Dies war für alle Beteiligungsbeträge ab dem 01.01.2024 gegeben. Außerdem erhöhte sich im Berichtsjahr der prognostizierte Auszahlungssatz auf jährlich 3,25 % des Kommanditkapitals. Die Auszahlungen wurden entsprechend der Prognose an alle Anleger wie folgt vorgenommen:

| <b>Auszahlungstermin <sup>6</sup></b> | <b>Auszahlungszeitraum</b> | <b>Auszahlungshöhe</b> | <b>€</b>            |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------|
| 31.03.2024                            | Januar bis April           | 1,09 %                 | 405.153,00          |
| 31.07.2024                            | Mai bis August             | 1,09 %                 | 405.153,00          |
| 30.11.2024                            | September bis Dezember     | 1,07 %                 | 397.719,00          |
| <b>Summe</b>                          |                            | <b>3,25 %</b>          | <b>1.208.025,00</b> |

Auf inländische Zinserträge sowie Gewinnausschüttungen von Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH wird eine 25%ige Kapitalertragsteuer zuzüglich des darauf entfallenden 5,5%igen Solidaritätszuschlages einbehalten und seitens der Kreditinstitute bzw. der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar an das Finanzamt abgeführt. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag stellen für den inländischen Anleger, entsprechend dem auf seine Beteiligung entfallenden Betrag eine Einkommensteuervorauszahlung dar, welche auf die persönliche Steuerschuld des Anlegers angerechnet wird. Der anteilige Betrag stellt sich für den Anleger liquiditätsmäßig wie eine zusätzliche Barauszahlung dar. Im Berichtsjahr sind anrechenbare Steuern in Höhe von 7.333,69 € angefallen.

#### **I.2.2.6 Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen**

Mit Schreiben vom 16.08.2024 wurden die Gesellschafter form- und fristgerecht zur ordentlichen Gesellschafterversammlung am 03.09.2024 in Berlin eingeladen. Die Tagesordnung sah neben dem Bericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und des Anlegerausschusses auch die Vorstellung und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023, die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und die Entlastungsbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2023 vor.

Sämtliche Beschlussanträge wurden durch die Gesellschafter befürwortet und mit großer Mehrheit angenommen. Details zu den Beschlussfassungen enthält das Protokoll, welches mit Schreiben vom 19.09.2024 an alle Gesellschafter versandt wurde.

<sup>6</sup> Bei den angegebenen Beträgen handelt es sich um den berechneten Sollbetrag. Die Zahlung erfolgte teilweise zu einem späteren Zeitpunkt (bspw. nach erfolgtem Abschluss eines Übertragungsvorgangs durch Schenkung oder Verkauf)

### I.2.3 Ertragslage

|                                                  | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ergebnis</b>                                  | <b>in T€</b>  | <b>in T€</b>  |
| Erträge                                          | 523,2         | 477,3         |
| Aufwendungen                                     | -800,4        | -1.408,3      |
| <b>Ordentlicher Nettoertrag</b>                  | <b>-277,2</b> | <b>-931,0</b> |
| Veräußerungsgeschäfte                            | 0,0           | 0,0           |
| <b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b> | <b>-277,2</b> | <b>-931,0</b> |
| Zeitwertänderung                                 | 783,6         | 347,1         |
| <b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>              | <b>506,4</b>  | <b>-583,9</b> |

Die Fondsgesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ein Jahresergebnis in Höhe von 506,4 T€ (Vorjahr -583,9 T€) aus.

Die Erträge des Geschäftsjahres 2024 beinhalten Zinserträge aus den Objektgesellschaften in Höhe von 496,7 T€ (Vorjahr 406,6 T€) und Zinserträge aus einer Festgeldanlage in Höhe von 24,4 T€ (Vorjahr 68,9 T€), Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 0,0 T€ (Vorjahr 1,3 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2,1 T€ (Vorjahr 0,6 T€).

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2024 enthalten die laufenden Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 698,2 T€ (Vorjahr 683,5 T€) und weitere Kosten in Höhe von 102,2 T€ (Vorjahr 227,0 T€). Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptions- und Marketingkosten sind im Berichtsjahr nicht mehr angefallen (Vorjahr 497,8 T€).

Die Zeitwertänderung beträgt saldiert 783,6 T€ (Vorjahr 347,1 T€) und setzt sich aus Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 1.144,7 T€ und Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von -361,1 T€ zusammen.

### I.2.4 Finanzlage

|                                                                | <b>2024</b>     | <b>2023</b>     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kapitalstruktur</b>                                         | <b>in T€</b>    | <b>in T€</b>    |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                                 | 181,6           | 331,4           |
| Eigenkapital (Kapitalanteile)                                  | 29.815,4        | 31.307,9        |
| Eigenkapital (nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung) | 55,3            | -728,3          |
| <b>Bilanzsumme</b>                                             | <b>30.052,3</b> | <b>30.911,0</b> |

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen (162,7 T€, Vorjahr 295,5 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (18,9 T€, Vorjahr 18,3 T€), Sonstige Verbindlichkeiten (0,0 T€, Vorjahr 17,6 T€) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (29.870,7 T€, Vorjahr 30.579,6 T€).

Das Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag 39.028,0 T€, Vorjahr 39.028,0 T€) ist zum Bilanzstichtag vollständig eingezahlt. Der Ausgabeaufschlag (Agio) wurde auf die Kapitalrücklage verbucht (1.858,0 T€, Vorjahr 1.858,0 T€). Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 506,4 T€ (Vorjahr -583,8 T€) entsteht bei einem Verlustvortrag von 7.019 T€ (Vorjahr 6.436 T€), Entnahmen in Geschäfts- und Vorjahren von 2.644,3 T€ (Vorjahr 1.428,9 T€) in Summe ein Eigenkapital in Höhe von 29.870,7 T€ (Vorjahr 30.579,6 T€).

| <b>Liquidität (Kapitalflussrechnung)</b>                                                                     | <b>in T€</b> | <b>in T€</b>    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| Periodenergebnis                                                                                             | 506,4        |                 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen                                                                       | -132,8       |                 |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge                                                     | -785,7       |                 |
| +/- Abnahme/Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände                                                       | -123,6       |                 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen                             | 0,5          |                 |
| +/- Zunahme/Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -17,5        |                 |
| + Zinsaufwendungen                                                                                           | 0,0          |                 |
| - Zinserträge                                                                                                | -521,1       |                 |
| <b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                                                       |              | <b>-1.071,7</b> |
| - Auszahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften                                                    | -2.833,0     |                 |
| + Rückzahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften                                                   | 3.958,0      |                 |
| - Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen                                                   | -1.760,0     |                 |
| + Erhaltene Zinsen                                                                                           | 50,6         |                 |
| <b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                                                              |              | <b>-584,4</b>   |
| + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern                                               | 0,0          |                 |
| - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten                                           | -0,0         |                 |
| - Gezahlte Zinsen                                                                                            | -0,0         |                 |
| - Auszahlungen an Gesellschafter                                                                             | -1.215,4     |                 |
| <b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                             |              | <b>-1.215,4</b> |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                                      | 3.672,5      |                 |
| + Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)                                 | -2.871,5     |                 |
| <b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                                                               |              | <b>801,0</b>    |

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 800,1 T€. Alle Einlagen sind eingefordert und vollständig eingezahlt.

### I.2.5 Vermögenslage

| <b>Vermögenswerte</b>       | <b>2024<br/>in T€</b> | <b>2023<br/>in T€</b> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | 18.611,5              | 16.117,9              |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 11.440,8              | 14.793,1              |
| <b>Bilanzsumme</b>          | <b>30.052,3</b>       | <b>30.911,0</b>       |

Bei den langfristigen Vermögenswerten (18.611,5 T€, Vorjahr 16.117,9 T€) handelt es sich um die Beteiligungen der Fondsgesellschaft an Immobilien-Gesellschaften. Die Erhöhung resultiert zum einen aus der Einzahlung in die Kapitalrücklage der F 101 KG und zum anderen aus dem nicht realisierten Ergebnis im Geschäftsjahr.

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen aus Darlehensforderungen gegen Beteiligungsgesellschaften (10.510,3 T€, Vorjahr 11.114,7 T€), die sich durch die Finanzierung der Immobilienankäufe im Geschäftsjahr erhöht haben, Bankguthaben (800,9 T€, Vorjahr 3.672,5 T€), Zins- und Dividendenansprüche (2,5 T€, Vorjahr 5,9 T€) und andere Forderungen (127,1 T€, Vorjahr 0,0 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 positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 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 Fondsimmobilien 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 bis 30.06.2024 Erlanger Consulting GmbH, Erlangen, Auslagerungspartner seit 01.07.2024 Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth)
- **Finanzbuchhaltung, Erstellung des Jahresabschlusses und Betriebliche Steuererklärung**  
(Auslagerungsbeginn 15.02.2021, Auslagerungspartner Schorr Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Erlangen)
- **Interne Revision**  
(Auslagerungsbeginn 19.11.2021, Auslagerungspartner bis 30.06.2024 Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen, Auslagerungspartner seit 01.07.2024 Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth)
- **Informationssicherheitsbeauftragter**  
(Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner bis 31.07.2024 Erlanger Consulting GmbH, Erlangen, Auslagerungspartner seit 01.08.2024 Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth)
- **IT-Dienstleistung**  
(Auslagerungsbeginn 01.06.2021, Auslagerungspartner CCS Compatible Computer Solutions Inh. Hartmut Schedel e.K., Fürth)

b) Auf Ebene der Fondsgesellschaft

- Fondsbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses  
(Auslagerungsbeginn 15.02.2021, Auslagerungspartner Schorr Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Erlangen)
- Finanzbuchhaltung der Objektgesellschaften  
(Auslagerungsbeginn 01.01.2023, Auslagerungspartner bis 31.12.2024 ARQ Real Estate GmbH, Berlin)
- Erstellung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften  
(Auslagerungsbeginn 01.01.2023, Auslagerungspartner bis 31.12.2024 ARQ Real Estate GmbH, Berlin, Auslagerungspartner seit 01.01.2025 tricon GmbH, Kiel)

**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. In der Liquidation ändert sich die jährliche Vergütung der KVG nicht. Für das Berichtsjahr wurde von der KVG eine Vergütung von 589,4 T€ (VJ 577 T€) berechnet.

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 20 T€ (VJ 107 T€) für die Finanzierung des Objektes Ritterlandweg.

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**

Das Risikomanagement der KVG hat die Aufgabe, sämtliche im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Immobilienfonds stehenden Risiken systematisch zu identifizieren, zu bewerten und durch geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen zu kontrollieren. Ziel ist es, potenzielle nachteilige Auswirkungen auf die Fondsentwicklung frühzeitig zu erkennen und auf ein vertretbares Maß zu begrenzen.

Der durch das Risikomanagement erstellte Risikokatalog unterliegt einer jährlichen Überprüfung auf inhaltliche Plausibilität sowie Aktualität und wird erforderlichenfalls um neu identifizierte Risikopositionen ergänzt. Die regelmäßige Bewertung der identifizierten Risiken sowie der Abgleich mit den festgelegten Risikolimits stellen wesentliche Bestandteile der risikoorientierten Überwachung dar und gehören zur Routinetätigkeit des Risikomanagements.

### **I.3.3.1 Risikoumfeld**

Die anhaltenden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten, die US-Präsidentschaftswahl sowie ein gedämpftes Wachstum haben die Märkte und damit die Geschäftstätigkeit der KVG im Geschäftsjahr 2024 beeinflusst. Während sich die Inflationsrate, bedingt durch rückläufige Energiepreise stabilisierte, bleiben die Zinsen trotz eines Rückgangs im 3. Quartal auf einem hohen Niveau und stellen weiterhin eine starke Belastung für Unternehmen dar. Weitere zu erwartenden Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank könnten zu einem weiteren Rückgang der Zinsen im Jahr 2025 führen.

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

### **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.

Das Zinsänderungsrisiko kann bei einer nachteiligen Entwicklung negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentvermögens haben. Aufgrund des Rückgangs der Swap-Sätze im letzten Halbjahr des Berichtsjahres und unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Parameter kann mit einem Rückgang der Zinsen im Verlauf des laufenden Jahres gerechnet werden. Eine Rückkehr auf das Niveau der Fondskonzeption ist im laufenden Jahr mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Die für das Investmentvermögen aufgenommenen Bankdarlehen sind überwiegend mit einer mittelfristigen Zinsbindung ausgestattet; in einzelnen Fällen reicht diese nahezu bis zum Ende der vorgesehenen Haltedauer. Ab dem Jahr 2025 endet jedoch die erste Serie fest vereinbarter Zinskonditionen, sodass – aus heutiger Perspektive – ab dem Jahr 2026 von einem Anstieg der Zinsaufwendungen für das Investmentvermögen auszugehen ist.

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

Aufgrund der Abhängigkeit des Investmentvermögens von erfolgreichen Objektverkäufen werden die Marktpreisrisiken als mittel bis hoch einzustufen. Das Zinsveränderungsrisiko wird ebenfalls 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 wie den Risiken aus Sanierungskosten, Instandhaltungsrückstau und Mietausfall die Eintrittswahrscheinlichkeit als hoch ein, der potenzielle finanzielle Schaden ist hingegen als mäßig einzustufen. Die Objektrisiken werden zusammenfassend als 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.

Liquiditätsrisiken ergeben sich insbesondere aus unerwarteten Einnahmeausfällen sowie aus unvorhergesehenen, zusätzlichen Ausgaben. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass geplante Darlehen nicht oder nicht in der vorgesehenen Höhe aufgenommen werden können, was die kurzfristige Zahlungsfähigkeit des Investmentvermögens zusätzlich belasten kann.

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 12-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 eingestuft. Diese Einschätzung basiert sich auf der Tatsache, dass der Fonds vollständig investiert und weitestgehend finanziert ist. Die bestehenden Darlehen weisen eine überwiegend eine mittelfristige Laufzeit auf; der durchschnittliche Loan-to-Value (LTV) liegt mit durchschnittlich unter 60 % in einem konservativen Bereich.

Die Liquiditätssituation zum Stichtag unterschreitet das vom Risikomanagement im Rahmen der laufenden Liquiditätsüberwachung definierte Limit. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Liquidität können sich sowohl positiv – etwa durch Objektverkäufe oder ergänzende Finanzierungen – als auch negativ durch unerwartete oder über dem ursprünglichen Budget liegenden Ausgaben, insbesondere im Bereich Instandhaltung oder Gebäudeinvestitionen.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt hoch 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. Zur Risikovermeidung sind entsprechende Datensicherungsprozesse implementiert.

Die KVG verfügt über eine Schadensfalldatenbank für das Fondsvermögen, in welcher sämtliche melderlevanten 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 bis hoch 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 31.12.2024**

Die Bewertung der Risiken des DFI Wohnen 1 zum 31.12.2024 hat ergeben, dass die Risikotragfähigkeit des Fonds gegeben ist. Bei den wesentlichen Einzelrisiken Mietausfall, Verkaufsmarktrisiko 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

|                              |                                                         | 31.12.2023          | 31.12.2024          |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Komplementärin               | DFI Komplementär GmbH                                   | 0 €                 | 0 €                 |
| Kommanditisten               | Erlanger Consulting GmbH<br>als Gründungskommanditistin | 10.000 €            | 10.000 €            |
|                              | Erlanger Consulting GmbH<br>als Treuhandkommanditistin  | 37.160.000 €        | 37.160.000 €        |
| <b>Gesellschaftskapital</b>  |                                                         | <b>37.170.000 €</b> | <b>37.170.000 €</b> |
| Ausgabeaufschlag             |                                                         | 1.858.000 €         | 1.858.000 €         |
| <b>Einlagen</b>              |                                                         | <b>39.028.000 €</b> | <b>39.028.000 €</b> |
| davon einbezahlt             |                                                         | 39.028.000 €        | 39.028.000 €        |
| <b>Haftkapital</b>           |                                                         | <b>371.700 €</b>    | <b>371.700 €</b>    |
| <b>Umlaufende Anteile</b>    |                                                         | <b>37.170</b>       | <b>37.170</b>       |
| <b>Anzahl Gesellschafter</b> |                                                         | <b>777</b>          | <b>776</b>          |
| <b>Anzahl Beitritte</b>      |                                                         | <b>889</b>          | <b>889</b>          |

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

| Immobilien-Gesellschaft | Anzahl<br>Objekte<br>31.12.2024 | Wohnungen<br>31.12.2024 | Gewerbe-<br>einheiten<br>31.12.2024 | Summe<br>Einheiten<br>31.12.2024 | Summe<br>Einheiten<br>31.12.2023 | Ver-<br>änderung |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Bergische GmbH          | 4                               | 163                     | 0                                   | 163                              | 163                              | -                |
| 1 H GmbH                | 4                               | 59                      | 0                                   | 59                               | 46                               | +13              |
| F 101 KG                | 6                               | 132                     | 13                                  | 145                              | 145                              | -                |
| <b>Summe</b>            | <b>14</b>                       | <b>354</b>              | <b>13</b>                           | <b>367</b>                       | <b>354</b>                       | <b>+13</b>       |

Der AIF ist an drei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche zum Berichtsstichtag das Eigentum an 14 Immobilien mit 367 Einheiten (354 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten) halten. Die Erhöhung des Bestandes resultiert aus dem zum 01.03.2024 in den Besitz der Handelsgesellschaft übergegangenen Objekt in Berlin, Ritterlandweg. Der Ankauf ist unter I.2.2.1 Investition (Seite 5 dieses Berichtes) dargestellt.

#### I.3.5.1 Portfoliostruktur nach Lage

| Bundesland          | Anzahl<br>Objekte | Verkehrswert           | Miete zum Stichtag                      |
|---------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| Bayern              | 1                 | 4.220.000,00 €         | 7,56%<br>103.499,88 €                   |
| Berlin              | 7                 | 23.990.000,00 €        | 42,99%<br>915.964,68 €                  |
| Nordrhein-Westfalen | 5                 | 20.200.000,00 €        | 36,20%<br>1.157.549,28 €                |
| Thüringen           | 1                 | 7.390.000,00 €         | 13,24%<br>392.708,52 €                  |
| <b>Summe</b>        | <b>14</b>         | <b>55.800.000,00 €</b> | <b>100,00%</b><br><b>2.569.722,36 €</b> |

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

#### I.3.5.2 Portfoliostruktur nach Investitionsstrategie

| Investitions-<br>strategie | Anzahl<br>Objekte | Verkehrswert           | Miete zum Stichtag                      |
|----------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| Handel                     | 4                 | 12.520.000,00 €        | 22,44%<br>435.041,04 €                  |
| Bestand                    | 10                | 43.280.000,00 €        | 77,56%<br>2.134.681,32 €                |
| <b>Summe</b>               | <b>14</b>         | <b>55.800.000,00 €</b> | <b>100,00%</b><br><b>2.569.722,36 €</b> |

Die Objekte des Portfolios Remscheid sind für die Bestandshaltung vorgesehen. Diese Objekte werden jedoch von einer GmbH gehalten, so dass grundsätzlich für diese Immobilien auch die Möglichkeit des Immobilienhandels besteht (Verkehrswerte 15,8 Mio. € = 28,36 %, Miete 895,27 T€ = 34,84 %).

### I.3.6 Finanzierung

#### I.3.6.1 Darlehensbestand

| Nr.          | Portfolio                                              | Nominaldarlehen     | Zins          | Zinsbindung | Tilgung                  |
|--------------|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------|-------------|--------------------------|
| 1            | Berlin, Archenhold-/Einbecker Str.                     | 4.150.000 €         | 1,95 %        | 30.06.2026  | endfällig                |
| 2            | Berlin, Hechelstr.                                     | 850.000 €           | 1,95 %        | 30.06.2026  | endfällig                |
| 3            | Berlin, Cornelius-Fredericks-Str. (ehem. Lüderitzstr.) | 2.400.000 €         | 0,95 %        | 30.12.2025  | endfällig                |
| 4            | Berlin, Ritterlandweg                                  | 1.350.000 €         | 4,36 %        | 30.05.2028  | endfällig                |
| 5            | Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Str.                       | 1.100.000 €         | 0,95 %        | 30.12.2025  | endfällig                |
| 6            | Bochum, Oststr.                                        | 1.978.795 €         | 1,10 %        | 30.09.2025  | endfällig                |
| 7            | Portfolio Remscheid                                    | 9.500.000 €         | 1,10 %        | 30.09.2029  | 3,37 % p.a ab 30.01.2029 |
| 8            | Portfolio Berlin (Bahnhofstr./Bizetstr.)               | 3.360.000 €         | 2,55 %        | 30.09.2026  | endfällig                |
| 9            | Portfolio Gera                                         | 4.100.000 €         | 2,55 %        | 30.09.2026  | endfällig                |
| <b>Summe</b> |                                                        | <b>28.788.795 €</b> | <b>1,76 %</b> |             |                          |

Darlehensgeber aller Darlehen ist die Sparkasse Bochum. Das Darlehen gemäß Ziffer 4 wurde mit Vertrag vom 23.07.2024 neu abgeschlossen und im Berichtsjahr valuiert. Zum Bilanzstichtag waren alle Darlehen ausbezahlt.

#### I.3.6.2 Darlehensstruktur

| Zinsbindungszeit          | Nominaldarlehen     | Anteil          | Restvaluta          | Anteil          |
|---------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Kurzfristig bis 1 Jahr    | 5.478.795 €         | 19,03%          | 5.478.795 €         | 19,03%          |
| Mittelfristig 1 - 5 Jahre | 23.310.000 €        | 80,97%          | 23.310.000 €        | 80,97%          |
| <b>Summe</b>              | <b>28.788.795 €</b> | <b>100,00 %</b> | <b>28.788.795 €</b> | <b>100,00 %</b> |

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

Bei den im kurzfristigen Bereich liegenden Darlehen handelt es sich um drei Kreditverträge der Objekte Bochum, Oststr. (1,98 Mio. €) mit Auslauf zum 30.09.2025 und Berlin, Lüderitzstr. (2,4 Mio. €) sowie Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Str. (1,1 Mio. €) mit Auslauf zum 30.12.2025.

#### I.3.6.3 Durchschnittszins

| Investitionsbereich | Nominaldarlehen     | Restvaluta          | Zins p.a.     |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| Handel              | 4.850.000 €         | 4.850.000€          | 1,90 %        |
| Bestand             | 23.938.795 €        | 23.938.795 €        | 1,73 %        |
| <b>Fonds</b>        | <b>28.788.795 €</b> | <b>28.788.795 €</b> | <b>1,76 %</b> |

### I.3.7 Bewirtschaftung

Die Entwicklung der Kennzahlen enthält den Vergleich zum Ankaufs- und zum Vorjahreszeitpunkt. Aus dem im Berichtszeitraum erfolgten Besitzübergang resultieren strukturelle Effekte, weshalb zusätzlich die Kennzahlen für den like-for-like Bestand <sup>7</sup> ausgewiesen werden.

|                                  | 31.12.2024            | Ankauf                | Entwicklung<br>seit Ankauf | 31.12.2023            | Entwicklung<br>12 Monate |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Jahresnettokaltmiete</b>      |                       |                       |                            |                       |                          |
| Bestand                          | 2.114.641,32 €        | 1.956.980,00 €        | +8,06%                     | 2.044.379,64 €        | +3,44%                   |
| Handel                           | 435.041,04 €          | 420.968,84 €          | +3,34%                     | 308.279,52 €          | +41,12%                  |
| <b>Fonds</b>                     | <b>2.549.682,36 €</b> | <b>2.377.948,84 €</b> | <b>+7,22%</b>              | <b>2.352.659,16 €</b> | <b>+8,37%</b>            |
| <i>like-for-like-Bestand</i>     | <i>2.431.441,32 €</i> | <i>2.259.827,84 €</i> | <i>+7,59%</i>              | <i>2.352.659,16 €</i> | <i>+3,35%</i>            |
| <b>Miete/m² p.m.</b>             |                       |                       |                            |                       |                          |
| Bestand                          | 7,90 €                | 7,32 €                | +7,92%                     | 7,67 €                | +3,01%                   |
| Handel                           | 8,91 €                | 8,35 €                | +6,74%                     | 8,19 €                | +8,76%                   |
| <b>Fonds</b>                     | <b>8,06 €</b>         | <b>7,48 €</b>         | <b>+7,65%</b>              | <b>7,73 €</b>         | <b>+4,16%</b>            |
| <i>like-for-like-Bestand</i>     | <i>7,99 €</i>         | <i>7,39 €</i>         | <i>+8,04%</i>              | <i>7,73 €</i>         | <i>+3,24%</i>            |
| <b>Vermietungsstand<br/>(m²)</b> |                       |                       |                            |                       |                          |
| Bestand                          | 94,20%                | 93,77%                | +0,43%-Punkte              | 93,81%                | +0,39%-Punkte            |
| Handel                           | 89,41%                | 92,35%                | -2,93%-Punkte              | 88,30%                | +1,11%-Punkte            |
| <b>Fonds</b>                     | <b>93,43%</b>         | <b>93,54%</b>         | <b>-0,11%-Punkte</b>       | <b>93,09%</b>         | <b>+0,34%-Punkte</b>     |
| <i>like-for-like-Bestand</i>     | <i>93,19%</i>         | <i>93,30%</i>         | <i>-0,11%-Punkte</i>       | <i>93,09%</i>         | <i>+0,10%-Punkte</i>     |

Die Zuwächse der Jahresnettokaltmiete und der monatlichen m²-Miete im Vergleich zum Vorjahr für den Fondsbestand resultieren zu wesentlichen Anteilen aus dem Besitzübergang des Handelsobjektes Berlin, Ritterlandweg (Jahresmiete + 118,24 T€, Miete/m²/Monat 9,86 €). Die Zahlen des like-for-like-Bestandes zeigen deutliche positive Effekte aus Mietanpassungen und Neuvermietungen zu Marktpreisen der bereits länger im Bestand befindlichen Objekte.

Die Übernahme des vollvermieteten Wohnhauses Berlin, Ritterlandweg hatte auch eine positive Auswirkung auf die Entwicklung des Vermietungsstandes. Im Vorjahresvergleich hat insbesondere auch die Nachvermietung der Leerwohnungen in der Hans-Böckler-Str. in Remscheid nach Abschluss der Maßnahme „Fensteraustausch“ dazu beigetragen, die Vermietungsquote stabil zu halten. Dort konnten die zum Jahresende 2023 elf nicht vermieteten Wohnungen zum Jahresende 2024 auf vier Leerwohnungen reduziert werden.

Insgesamt wird die Vermietungsquote von folgenden Sachverhalten deutlich beeinflusst:

- Objekt München: Für sechs Wohnungen mit 481,88 m² war zuerst eine umfassende Sanierung vorgesehen. Die strategische Entscheidung wurde dahingehend angepasst, für das Objekt im aktuellen Zustand einen Käufer zu suchen, der die steuerlichen Vorteile aus der Denkmalabschreibung nutzen kann. Die Verkaufsaktivitäten laufen.

<sup>7</sup> Objektbestand der bereits zum 31.12.2023 in Fondsbewirtschaftung war (ohne Objekt Berlin, Ritterlandweg)

- Objekt Bochum: Zwölf Wohnungen mit 402,47 m<sup>2</sup> (größtenteils bereits bei Ankauf des Objektes leerstehend) können aufgrund des Zustandes keiner Vermietung zugeführt werden. Es wurde entschieden, diese in Praxisflächen umzubauen und damit das Gesamtobjekt als Ärztehaus zu etablieren. Im Berichtsjahr wurde der geplante Abriss in den betroffenen Stockwerken zu großen Teilen umgesetzt. Im Zuge der Bauarbeiten wurde der Befall mit Hausschwamm festgestellt, was eine deutliche Verlängerung und Verteuerung der Baumaßnahme zur Folge hat. Erforderlich ist nun der Abriss des Dachstuhls und des dritten Obergeschosses einschließlich der Geschossdecke zum zweiten Obergeschoss. Im Zuge des Wiederaufbaus soll eine Flächenvergrößerung im dritten Obergeschoss um etwa die Hälfte realisiert werden, so dass mit den daraus zukünftig zusätzlich gewonnenen Mieteinnahmen die Baukosten teilweise kompensiert werden sollen.  
Die parallel bereits geführten Vermietungsgespräche mit potenziellen Mietern sind auf gute Resonanz gestoßen, so dass mit einer nachhaltigen Vermietung der Flächen nach Fertigstellung zu rechnen ist.
- Objekt Berlin, Einbecker Str. / Archenholdstr.: Dort waren zum Jahresende 2024 drei Einheiten mit 121,07 m<sup>2</sup> in Sanierung. Zwei dieser Einheiten wurden umgebaut in eine Wohnung.

Ermittelt man eine Vermietungsquote für die am Markt verfügbaren Einheiten, ergibt sich ein bereinigter Vermietungsstand von 96,88 % der Fläche bzw. 97,11 % der Einheiten.

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

| Mietrückstände     | Forderungen<br>31.12.2024 | Forderungen<br>31.12.2023             | Entwicklung<br>in € |
|--------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Summe              | 150.949,30 €              | 116.446,66 €                          | +34.502,64 €        |
| davon <= 12 Monate | 87.956,94 €               | entspricht 2,54 % der Bruttowarmmiete |                     |

Als uneinbringlich wurden Forderungen in Höhe von 6.235,88 € ausgebucht.

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

| Instandhaltung/Sanierung | Betrag                | €/m <sup>2</sup> <sup>8</sup> |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Bergische GmbH           | 917.656,12 €          | 81,40 €                       |
| 1 H GmbH                 | 66.368,61 €           | 14,58 €                       |
| F 101 KG                 | 225.219,03 €          | 18,16 €                       |
| <b>SUMME</b>             | <b>1.209.243,76 €</b> | <b>45,80 €</b>                |

Die Aufwendungen in der Bergische GmbH betreffen Maßnahmen im Portfolio Remscheid. Hier wurden insbesondere Wohnungssanierungen durchgeführt und der Austausch der Fenster im Objekt Hans-Böckler-Str. durchgeführt. In dem Objekt Einbecker Str./Archenholdstr. haben wir 2 Gewerbeeinheiten in eine Wohnung umgebaut. Der Umbau wurde in Q1 / 2025 abgeschlossen und die Einheit vermietet.

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

| Verkehrswerte <sup>9</sup>                      | 31.12.2024             | Ankauf<br>(Kaufpreis)  | Entwicklung<br>seit Ankauf | 31.12.2023             | Entwicklung<br>12 Monate <sup>10</sup> |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| Bestand                                         | 43.280.000,00 €        | 41.834.035,29 €        | +3,46%                     | 42.420.000,00 €        | k.A.                                   |
| Handel                                          | 12.520.000,00 €        | 10.810.000,00 €        | +15,82%                    | 9.150.000,00 €         | k.A.                                   |
| <b>Fonds</b>                                    | <b>55.800.000,00 €</b> | <b>52.644.035,29 €</b> | <b>+5,99%</b>              | <b>51.570.000,00 €</b> | <b>k.A.</b>                            |
| <i>like-for-like-<br/>Bestand <sup>11</sup></i> | <i>53.460.000,00 €</i> | <i>50.384.035,69 €</i> | <i>+6,11%</i>              | <i>51.570.000,00 €</i> | <i>+3,66%</i>                          |

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

<sup>8</sup> Die Ermittlung erfolgte gewichtet nach den Besitzübergänge

<sup>9</sup> In den ersten zwölf Monaten gilt der Kaufpreis als Verkehrswert gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1. KAGB

<sup>10</sup> Die Angabe erfolgt lediglich für den like-for-like-Bestand (der reine Erwerb einer Immobilie führt zu keiner Wertsteigerung).

<sup>11</sup> Objektbestand der bereits zum 31.12.2022 in Fondsbewirtschaftung war (ohne Objekt Berlin, Ritterlandweg)

### **I.3.8 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres**

Zum 31.12.2024 waren 37.170 Fondsanteile zu je 1.000 € im Umlauf. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) zu diesem Stichtag in Höhe von 29.870.693,05 € 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 803,62 € je Anteil.

Durch die Entnahmen der Anleger in 2024 (1.215,4 T€) und unter Berücksichtigung des negativen realisierten sowie des positiven nicht realisierten Ergebnisses hat sich das Gesellschaftsvermögen im Geschäftsjahr von 30.579.636,22 € auf 29.870.693,05 € (um 2,32 %) reduziert.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

### **I.4 Entwicklung der Fondsgesellschaft**

Mit Übernahme des letzten Objektes Berlin, Ritterlandweg zum 01.03.2024 in den Fondsbestand wurde die Investitionsphase abgeschlossen. Der Fonds ist seitdem vollinvestiert.

Das Ziel, die Bewirtschaftungskennzahlen im Jahr 2024 deutlich zu verbessern, konnte im Berichtsjahr erreicht werden. Die Jahresnettokaltmiete wurde innerhalb eines Jahres überproportional um 3,35 % gesteigert. Der Vermietungsstand (nach Fläche) konnte auf dem bestehenden Niveau bei etwa 93 % stabilisiert werden und beträgt, bereinigt um die Sanierungs- und Verkaufsobjekte, real fast 97 %. Diese Ergebnisse waren insbesondere durch den erfolgreichen Abschluss der Sanierungsmaßnahme im Objekt Remscheid, Hans-Böckler-Str. (Fensteraustausch) möglich.

Im laufenden Jahr steht die Baumaßnahme am Objekt Bochum im Fokus. Diese soll weit vorangetrieben werden mit dem Ziel, dass die neuen Mietflächen im Laufe des ersten Halbjahres 2026 zur Wirtschaftskraft des Fonds beitragen.

Die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte haben sich von 2023 auf 2024 um 3,66 % erhöht. Hierzu hat das Objekt Hans-Böckler-Str. nach den durchgeführten Investitionen für Sanierungsmaßnahmen mit einem Plus von 1,31 Mio. € (17,5 %) einen wesentlichen Anteil beigetragen. Auch das Objekt München verzeichnete eine sehr gute Wertentwicklung: Mit einem Verkehrswert von 4,22 Mio. € hat es innerhalb eines Jahres einen Wertzuwachs von 1,12 Mio. € (36,13 %) im Vergleich zum Kaufpreis erfahren.

Der angedachte Verkauf eines Handelsobjektes, der für die zweite Jahreshälfte 2024 geplant war, ließ sich noch nicht realisieren. Die Verkaufsbemühungen für das Objekt München dauern an.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden an alle Anleger prognosegemäße Auszahlungen in Höhe von 3,25% p. a. der nominalen Zeichnungssumme geleistet. Zum 31.03.2025 erfolgte die erste Auszahlung des Jahres 2025 ebenfalls in der prognostizierten Höhe von 1,09 % für vier Monate (3,25 % p.a.).

Berlin, 24.06.2025

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

## II. JAHRESABSCHLUSS

### II.1 Bilanz

| <b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b> |                                                         | <b>31.12.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. AKTIVA</b>                |                                                         | <b>€</b>             | <b>€</b>             |
| 1.                              | Beteiligungen                                           | 18.611.489,31        | 16.117.939,61        |
| 2.                              | Barmittel und Barmitteläquivalente                      |                      |                      |
|                                 | a) Täglich verfügbare Bankguthaben                      | 978,15               | 1.772.455,62         |
|                                 | b) Kurzfristige liquide Anlagen                         | 800.000,00           | 1.900.000,00         |
| 3.                              | Forderungen                                             |                      |                      |
|                                 | a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften            | 10.510.276,20        | 11.114.687,05        |
|                                 | b) Zins- und Dividendenansprüche                        | 2.500,00             | 5.937,50             |
|                                 | c) Andere Forderungen                                   | 127.048,29           | 0,00                 |
| <b>Summe Aktiva</b>             |                                                         | <b>30.052.291,95</b> | <b>30.911.019,78</b> |
|                                 |                                                         | <b>31.12.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
| <b>B. PASSIVA</b>               |                                                         | <b>€</b>             | <b>€</b>             |
| 1.                              | Rückstellungen                                          | 162.737,08           | 295.509,35           |
| 2.                              | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen        |                      |                      |
|                                 | a) aus anderen Lieferungen und Leistungen               | 18.861,82            | 18.329,21            |
| 3.                              | Sonstige Verbindlichkeiten                              |                      |                      |
|                                 | a) gegenüber Gesellschaftern                            | 0,00                 | 1.250,00             |
|                                 | b) Andere                                               | 0,00                 | 16.295,00            |
| 4.                              | Eigenkapital                                            |                      |                      |
|                                 | Kapitalanteile                                          |                      |                      |
|                                 | a) Kapitalanteile der Kommanditisten                    | 27.957.358,10        | 29.449.917,63        |
|                                 | b) Rücklagen                                            | 1.858.000,00         | 1.858.000,00         |
|                                 | Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | 55.334,95            | -728.281,41          |
|                                 | <i>Summe Eigenkapital</i>                               | <i>29.870.693,05</i> | <i>30.579.636,22</i> |
| <b>Summe Passiva</b>            |                                                         | <b>30.052.291,95</b> | <b>30.911.019,78</b> |

## II.2 Gewinn- und Verlustrechnung

| <b>Investmenttätigkeit</b>                                          |                    | <b>Geschäftsjahr 2024</b> | <b>Geschäftsjahr 2023</b> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                     |                    | <b>€</b>                  | <b>€</b>                  |
| <b>1. Erträge</b>                                                   |                    |                           |                           |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge                                      | 521.081,79         | 475.449,52                |                           |
| b) Sonstige betriebliche Erträge                                    | 2.105,16           | 1.887,05                  |                           |
| <b>Summe der Erträge</b>                                            | <b>523.186,95</b>  | <b>477.336,57</b>         |                           |
| <b>2. Aufwendungen</b>                                              |                    |                           |                           |
| a) Verwaltungsvergütung                                             | -603.898,79        | -591.174,13               |                           |
| b) Verwahrstellenvergütung                                          | -54.405,30         | -53.258,93                |                           |
| c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                            | -55.809,88         | -63.286,06                |                           |
| d) Sonstige Aufwendungen                                            | -86.273,82         | -700.548,83               |                           |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>                                       | <b>-800.387,79</b> | <b>-1.408.267,95</b>      |                           |
| <b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>                                  | <b>-277.200,84</b> | <b>-930.931,38</b>        |                           |
| <b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                 | <b>-277.200,84</b> | <b>-930.931,38</b>        |                           |
| <b>5. Zeitwertänderung</b>                                          |                    |                           |                           |
| Erträge aus der Neubewertung                                        | 1.144.734,76       | 788.103,27                |                           |
| Aufwendungen aus der Neubewertung                                   | -361.118,40        | -441.009,96               |                           |
| <b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b> | <b>783.616,36</b>  | <b>347.093,31</b>         |                           |
| <b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                              | <b>506.415,52</b>  | <b>-583.838,07</b>        |                           |

## **II.3 ANHANG**

### **II.3.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 Wiederbewertung wurde nach dem Ertragswertverfahren gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt. Dadurch besteht eine valide Möglichkeit zur Plausibilisierung des der Ankaufsentscheidung zugrunde liegenden Verkehrswertes, der nach der DCF-Methode ermittelt wurde. Soweit der Erwerb einer Immobilie weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. Anschaffungsnebenkosten der Immobilien werden bei Erwerb gesondert erfasst und über die voraussichtliche Zugehörigkeit der Immobilie zum Investmentvermögen, maximal jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften, Zins- und Dividendenansprüche und andere Forderungen 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

|                                                       | 31.12.2024<br>€      | Anteil am<br>Fondsvermögen<br>(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                             | 18.611.489,31        | 62,31                                   |
| 2. Minderheitsbeteiligungen                           | 0,00                 | 0,00                                    |
| <b>III. Liquiditätsanlagen</b>                        |                      |                                         |
| 1. Bankguthaben                                       | 800.978,15           | 2,69                                    |
| 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           | 10.510.276,20        | 35,19                                   |
| 4. Zinsansprüche                                      | 2.500,00             | 0,01                                    |
| 5. Anschaffungsnebenkosten                            | 0,00                 | 0,00                                    |
| 6. Andere                                             | 127.048,29           | 0,43                                    |
| <b>Summe Vermögensgegenstände</b>                     | <b>30.052.291,95</b> | <b>100,61</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                         | 18.861,82            | 0,06                                    |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                         | 0,00                 | 0,00                                    |
| <b>II. Rückstellungen</b>                             | <b>162.737,08</b>    | <b>0,54</b>                             |
| <b>Summe Schulden</b>                                 | <b>181.598,90</b>    | <b>0,61</b>                             |
| <b>C. Fondsvermögen</b>                               | <b>29.870.693,05</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 %)<br>P.B. Planen und Bauen GmbH (5,1 %) |
| Eigenkapital <sup>12</sup>         | -1.643.691,86 €                                                                                   |
| Ergebnis des Geschäftsjahres       | -457.451,53 €                                                                                     |
| Verkehrswert der Beteiligung       | 2.636.150,42 €                                                                                    |

#### 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 %)<br>P.B. Planen und Bauen GmbH (10,1 %) |
| Eigenkapital <sup>13</sup>                 | -1.245.124,27 €                                                                                    |
| Ergebnis des Geschäftsjahres               | -673.051,19 €                                                                                      |
| Verkehrswert der Beteiligung <sup>13</sup> | 395.879,82 €                                                                                       |

#### 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 %)<br>DFI Komplementär GmbH (Komplementär) |
| Eigenkapital                       | 13.544.601,64 €                                                                                    |
| Ergebnis des Geschäftsjahres       | -708.635,02 €                                                                                      |
| Verkehrswert der Beteiligung       | 15.579.459,07 €                                                                                    |

#### II.3.4.2.4 Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Eigenkapital                   | 10.655.785,51 € |
| Ergebnis des Geschäftsjahres   | -1.839.137,74 € |
| Verkehrswert der Beteiligungen | 18.611.489,31 € |

### II.3.4.3 Barmittel und Barmitteläquivalente

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2024 auf 800.978,15 €. Davon haben 800.000,00 € eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

### II.3.4.4 Forderungen an Immobilien-Objektgesellschaften

Bei den Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 10.510.276,20 € (Vorjahr 11.114.687,05 €) handelt es sich um verzinsliche Darlehen an die Objektgesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften (10.510.276,20 €; Vorjahr 8.764.687,05 €). Das im Vorjahr gegenüber der F 101 KG bestehende Darlehen (2.350.000,00 €) wurde im Berichtsjahr zurückgeführt. 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 im Vorjahr wurde eine Wertberichtigung der Forderung gegenüber der 1 H GmbH i.H.v. 50.066,66 € gebildet, welche im Berichtsjahr aufzulösen war.

<sup>12</sup> Das handelsrechtliche Eigenkapital ist zwar negativ, durch den Ansatz der aktuellen gutachterlich festgestellten Immobilienwerte ist der Verkehrswert der Beteiligung jedoch positiv.

<sup>13</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 162.737,08 € 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 Vorjahr (noch nicht veranlagt)            | 93.522,00         |
| Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen | 34.965,00         |
| Prüfungskosten                                          | 16.442,00         |
| Haftungsvergütung                                       | 14.508,08         |
| IHK Vergütung                                           | 3.300,00          |
| <b>Gesamt</b>                                           | <b>162.737,08</b> |

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

#### II.3.4.6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (18.861,82 €) betreffen zum Bilanzstichtag unter anderem noch nicht bezahlte Gebühren und Dienstleistungen. 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 | -277.200,84 |
| 2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten  | 277.200,84  |
| <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>30.579.636,22</b> |
| 1. Zwischenentnahme <sup>14</sup>                                     | -1.215.358,69        |
| 2. Mittelzufluss (netto)                                              |                      |
| a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten                        | 0,00                 |
| 3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | -277.200,84          |
| 4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                    | 783.616,36           |
| 5. Eingeforderte ausstehende Einlagen                                 | 0,00                 |
| <b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>         | <b>29.870.693,05</b> |

<sup>14</sup> Bei den als Zwischenentnahme in Höhe von 1.215.358,69 € ausgewiesenen Betrag handelt es sich um die laufenden Entnahmen in Höhe von 1.208.025,00 € und um im Berichtsjahr entstandene anrechenbare Steuern in Höhe von 7.333,69 €.

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

| Kapitalkonten                           | Komplementärin<br>€ | Kommanditisten<br>€  | Gesamt<br>€          |
|-----------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Kapitalkonto I                       | 0,00                | 37.170.000,00        | 37.170.000,00        |
| ausstehende Einlage <sup>15</sup>       | 0,00                | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Kapitalkonto II                      | 0,00                | 1.858.000,00         | 1.858.000,00         |
| 3. Verrechnungskonto                    | 0,00                | -2.644.278,87        | -2.644.278,87        |
| 4. Verlustvortragskonto                 | 0,00                | -6.568.363,03        | -6.568.363,03        |
| <b>5. realisiertes Eigenkapital</b>     | <b>0,00</b>         | <b>29.815.358,10</b> | <b>29.815.358,10</b> |
| 6. kumulierte nicht realisierte Gewinne | 0,00                | 55.334,95            | 55.334,95            |
| <b>7. Eigenkapital nach KAGB</b>        | <b>0,00</b>         | <b>29.870.693,05</b> | <b>29.870.693,05</b> |

| Entwicklung der realisierten Verlustvortragskonten | €                    |
|----------------------------------------------------|----------------------|
| Stand 31.12.2023                                   | -6.291.162,19        |
| Verlust 2024                                       | -277.200,84          |
| <b>Stand 31.12.2024</b>                            | <b>-6.568.363,03</b> |

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

|                                       | 31.12.2024    | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) | 29.870.693,05 | 30.579.636,22 | 28.596.953,85 |
| umlaufende Anteile                    | 37.170        | 37.170        | 33.752        |
| Wert des Anteils                      | 803,62        | 822,70        | 847,27        |

Insgesamt wurden 37.130 Anteile zu 1.000,00 € ausgegeben und 37.170.000,00 € eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 29.870.693,05 € (VJ 30.579.636,22 €) 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 803,62 € (VJ 822,70 €) je Anteil.

### II.3.5.5 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

| lfd.<br>Nr. | Eigentümer | PLZ   | Ort                  | Straße          | Kaufvertrags-<br>datum | N/L-<br>Wechsel |
|-------------|------------|-------|----------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| 1           | 1 H GmbH   | 13409 | Berlin-Reinickendorf | Ritterlandweg 3 | 15.09.2023             | 01.03.2024      |

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

Im Berichtsjahr sind Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 3.850,00 € angefallen.

### 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 m²                  |
| <b>Marktwert <sup>A</sup></b>                               | 2.430 T€                | <b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>                 | 6 / 2                   |
| <b>Anschaffungsnebenkosten</b>                              | 264 T€                  | <b>Wohn- und Nutzfläche</b>                     | 642 m² / 210 m²         |
| <b>Finanzierung</b>                                         | 1.189 T€                | <b>Leerstandquote <sup>B</sup></b>              | 0,00%                   |
| <b>Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup></b>                 | 48,94%                  | <b>Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup></b> | 0,00%                   |
| <b>Restlaufzeiten<br/>der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b> | 1,29 J.                 | <b>Wesentliche Ergebnisse</b>                   | Marktmiete 116 T€       |
|                                                             |                         | <b>Wertgutachten</b>                            | Restnutzungsdauer 40 J. |

<sup>15</sup> Nicht gesellschaftsrechtlich geregelt

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

|                                                     |          |
|-----------------------------------------------------|----------|
| Immobilien-Gesellschaft                             | F 101 KG |
| Objektart                                           | Wohnhaus |
| Baujahr                                             | ca. 1900 |
| Marktwert <sup>A</sup>                              | 3.970 T€ |
| Anschaffungsnebenkosten                             | 488 T€   |
| Finanzierung                                        | 2.171 T€ |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>                | 54,68%   |
| Restlaufzeiten<br>der Nutzungsverträge <sup>E</sup> | -        |

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Investitionsstrategie                    | Bestand                 |
| Besitzübergang                           | 01.10.2022              |
| Grundstücksgröße                         | 817 m²                  |
| Wohn- / Gewerbeeinheiten                 | 22 / 0                  |
| Wohn- und Nutzfläche                     | 1.291 m² / 0 m²         |
| Leerstandquote <sup>B</sup>              | 0,00%                   |
| Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup> | 0,00%                   |
| Wesentliche Ergebnisse                   | Marktmiete 170 T€       |
| Wertgutachten                            | Restnutzungsdauer 40 J. |

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

|                                                     |          |
|-----------------------------------------------------|----------|
| Immobilien-Gesellschaft                             | 1H GmbH  |
| Objektart                                           | Wohnhaus |
| Baujahr                                             | 1996     |
| Marktwert <sup>A</sup>                              | 3.860 T€ |
| Anschaffungsnebenkosten                             | 515 T€   |
| Finanzierung                                        | 2.400 T€ |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>                | 62,18%   |
| Restlaufzeiten<br>der Nutzungsverträge <sup>E</sup> | -        |

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Investitionsstrategie                    | Handel                  |
| Besitzübergang                           | 01.02.2022              |
| Grundstücksgröße                         | 551 m²                  |
| Wohn- / Gewerbeeinheiten                 | 18 / 0                  |
| Wohn- und Nutzfläche                     | 1.267 m² / 0 m²         |
| Leerstandquote <sup>B</sup>              | 0,00%                   |
| Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup> | 0,00%                   |
| Wesentliche Ergebnisse                   | Marktmiete 171 T€       |
| Wertgutachten                            | Restnutzungsdauer 50 J. |

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

|                                                     |                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| Immobilien-Gesellschaft                             | F 101 KG                |
| Objektart                                           | Wohn- und Geschäftshaus |
| Baujahr                                             | 1912                    |
| Marktwert <sup>A</sup>                              | 7.650 T€                |
| Anschaffungsnebenkosten                             | 910 T€                  |
| Finanzierung                                        | 4.150 T€                |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>                | 54,25%                  |
| Restlaufzeiten<br>der Nutzungsverträge <sup>E</sup> | 0,85 J.                 |

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Investitionsstrategie                    | Bestand                 |
| Besitzübergang                           | 01.06.2022              |
| Grundstücksgröße                         | 836 m²                  |
| Wohn- / Gewerbeeinheiten                 | 28 / 5                  |
| Wohn- und Nutzfläche                     | 1.788 m² / 261 m²       |
| Leerstandquote <sup>B</sup>              | 5,91%                   |
| Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup> | 5,99%                   |
| Wesentliche Ergebnisse                   | Marktmiete 337 T€       |
| Wertgutachten                            | Restnutzungsdauer 45 J. |

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

|                                                     |          |
|-----------------------------------------------------|----------|
| Immobilien-Gesellschaft                             | F 101 KG |
| Objektart                                           | Wohnhaus |
| Baujahr                                             | 1982     |
| Marktwert <sup>A</sup>                              | 1.640 T€ |
| Anschaffungsnebenkosten                             | 238 T€   |
| Finanzierung                                        | 850 T€   |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>                | 51,83%   |
| Restlaufzeiten<br>der Nutzungsverträge <sup>E</sup> | -        |

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Investitionsstrategie                    | Bestand                 |
| Besitzübergang                           | 01.04.2022              |
| Grundstücksgröße                         | 966 m²                  |
| Wohn- / Gewerbeeinheiten                 | 8 / 0                   |
| Wohn- und Nutzfläche                     | 698 m² / 0 m²           |
| Leerstandquote <sup>B</sup>              | 0,00%                   |
| Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup> | 0,00%                   |
| Wesentliche Ergebnisse                   | Marktmiete 91 T€        |
| Wertgutachten                            | Restnutzungsdauer 40 J. |

II.3.5.7.6 Objekt 13409 Berlin-Reinickendorf, Ritterlandweg 3

|                                                     |          |
|-----------------------------------------------------|----------|
| Immobilien-Gesellschaft                             | 1H GmbH  |
| Objektart                                           | Wohnhaus |
| Baujahr                                             | 1977     |
| Marktwert <sup>A</sup>                              | 2.340 T€ |
| Anschaffungsnebenkosten                             | 328 T€   |
| Finanzierung                                        | 1.350 T€ |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>                | 57,69%   |
| Restlaufzeiten<br>der Nutzungsverträge <sup>E</sup> | -        |

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Investitionsstrategie                    | Handel                  |
| Besitzübergang                           | 01.03.2024              |
| Grundstücksgröße                         | 934 m²                  |
| Wohn- / Gewerbeeinheiten                 | 13 / 0                  |
| Wohn- und Nutzfläche                     | 1.000 m² / 0 m²         |
| Leerstandquote <sup>B</sup>              | 0,00%                   |
| Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup> | 0,00%                   |
| Wesentliche Ergebnisse                   | Marktmiete 120 T€       |
| Wertgutachten                            | Restnutzungsdauer 50 J. |

II.3.5.7.7 Objekt 13581 Berlin-Spandau, Schmidt-Knobelsdorf-Str. 6

|                                                     |          |                                          |                         |
|-----------------------------------------------------|----------|------------------------------------------|-------------------------|
| Immobilien-Gesellschaft                             | 1H GmbH  | Investitionsstrategie                    | Handel                  |
| Objektart                                           | Wohnhaus | Besitzübergang                           | 01.12.2021              |
| Baujahr                                             | 1976     | Grundstücksgröße                         | 1.743 m²                |
| Marktwert <sup>A</sup>                              | 2.100 T€ | Wohn- / Gewerbeeinheiten                 | 12 / 0                  |
| Anschaffungsnebenkosten                             | 228 T€   | Wohn- und Nutzfläche                     | 864 m² / 0 m²           |
| Finanzierung                                        | 1.100 T€ | Leerstandsquote <sup>B</sup>             | 0,00%                   |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>                | 52,38%   | Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup> | 0,00%                   |
| Restlaufzeiten<br>der Nutzungsverträge <sup>E</sup> | -        | Wesentliche Ergebnisse                   | Marktmiete 96 T€        |
|                                                     |          | Wertgutachten                            | Restnutzungsdauer 40 J. |

II.3.5.7.8 Objekt 44866 Bochum-Wattenscheid, Oststr. 40, 42

|                                                     |                         |                                              |                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|
| Immobilien-Gesellschaft                             | F 101 KG                | Investitionsstrategie                        | Bestand                 |
| Objektart                                           | Wohn- und Geschäftshaus | Besitzübergang                               | 01.08.2022              |
| Baujahr                                             | 1900/1935               | Grundstücksgröße                             | 2.758 m²                |
| Marktwert <sup>A</sup>                              | 4.400 T€                | Wohn- / Gewerbeeinheiten                     | 12 / 6                  |
| Anschaffungsnebenkosten                             | 590 T€                  | Wohn- und Nutzfläche                         | 402 m² / 2.487 m²       |
| Finanzierung                                        | 1.979 T€                | Leerstandsquote <sup>B, 16</sup>             | 20,36%                  |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>                | 44,97%                  | Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D, 16</sup> | 25,16%                  |
| Restlaufzeiten<br>der Nutzungsverträge <sup>E</sup> | 8,32 J.                 | Wesentliche Ergebnisse                       | Marktmiete 343 T€       |
|                                                     |                         | Wertgutachten                                | Restnutzungsdauer 40 J. |

II.3.5.7.9 Objekt 07545 Gera, Gagarinstr. 70, 72, 74, 78, 80, Helene-Fleischer-Str. 13, Trebnitzer Str. 10

|                                                     |            |                                          |                         |
|-----------------------------------------------------|------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Immobilien-Gesellschaft                             | F 101 KG   | Investitionsstrategie                    | Bestand                 |
| Objektart                                           | Wohnanlage | Besitzübergang                           | 01.12.2022              |
| Baujahr                                             | 1955       | Grundstücksgröße                         | 3.902 m²                |
| Marktwert <sup>A</sup>                              | 7.390 T€   | Wohn- / Gewerbeeinheiten                 | 56 / 0                  |
| Anschaffungsnebenkosten                             | 863 T€     | Wohn- und Nutzfläche                     | 4.621 m² / 0 m²         |
| Finanzierung                                        | 4.100 T€   | Leerstandsquote <sup>B</sup>             | 4,50%                   |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>                | 55,48%     | Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup> | 4,66%                   |
| Restlaufzeiten<br>der Nutzungsverträge <sup>E</sup> | -          | Wesentliche Ergebnisse                   | Marktmiete 411 T€       |
|                                                     |            | Wertgutachten                            | Restnutzungsdauer 60 J. |

II.3.5.7.10 Objekt 80939 München-Schwabing/Freimann, Heinrich-Groh-Str. 4 / Situlistr. 67

|                                                     |            |                                              |                                                             |
|-----------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Immobilien-Gesellschaft                             | 1H GmbH    | Investitionsstrategie                        | Handel                                                      |
| Objektart                                           | Wohnanlage | Besitzübergang                               | 01.08.2023                                                  |
| Baujahr                                             | 1894       | Grundstücksgröße                             | 2.436 m²                                                    |
| Marktwert <sup>A</sup>                              | 4.220 T€   | Wohn- / Gewerbeeinheiten                     | 16 / 0                                                      |
| Anschaffungsnebenkosten                             | 205 T€     | Wohn- und Nutzfläche                         | 1.421 m² / 0 m²                                             |
| Finanzierung                                        | 0 T€       | Leerstandsquote <sup>B, 17</sup>             | 33,92%                                                      |
| Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>                | 0,00%      | Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D, 17</sup> | 39,85%                                                      |
| Restlaufzeiten<br>der Nutzungsverträge <sup>E</sup> | 0,5 J.     | Wesentliche Ergebnisse                       | Marktmiete 212 T€                                           |
|                                                     |            | Wertgutachten                                | Restnutzungs- MFH/RH 40 J.<br>dauer EFH <sup>18</sup> 60 J. |

<sup>16</sup> II.3.5.7.7: Aufgrund einer Revitalisierungsmaßnahme, im Zuge derer langjährig leerstehende Wohnflächen in Praxisflächen umgebaut werden sind Leerstands- und Nutzungsausfallquote zum Berichtsstichtag erhöht.

<sup>17</sup> II.3.5.7.9: Durch die festgelegte Verwertungsstrategie (Verkauf des unsanierten Objektes) werden leergezogene Wohnungen nicht nachvermietet, so dass zum Berichtsstichtag eine erhöhte Leerstands- und Nutzungsentgeltausfallquote bestand.

<sup>18</sup> MFH/RH = Mehrfamilienhaus/Reihenhäuser, EFH = Einfamilienhaus

II.3.5.7.11 Objekt 42899 Remscheid, Hans-Böckler-Str. 149-165 ungerade

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Immobilien-Gesellschaft</b>                              | Bergische GmbH |
| <b>Objektart</b>                                            | Wohnhaus       |
| <b>Baujahr</b>                                              | 1966           |
| <b>Marktwert <sup>A</sup></b>                               | 8.800 T€       |
| <b>Anschaffungsnebenkosten <sup>19</sup></b>                | k.A.           |
| <b>Finanzierung</b>                                         | 4.960 T€       |
| <b>Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup></b>                 | 56,36%         |
| <b>Restlaufzeiten<br/>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>Leerstandquote <sup>B</sup></b>              | 5,39%                                   |
| <b>Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup></b> | 5,05%                                   |
| <b>Wesentliche Ergebnisse</b>                   | Marktmiete 514 T€                       |
| <b>Wertgutachten</b>                            | Restnutzungsdauer 50 J.                 |

II.3.5.7.12 Objekt 42855 Remscheid, Heidmannstr. 13-17 ungerade

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Immobilien-Gesellschaft</b>                              | Bergische GmbH |
| <b>Objektart</b>                                            | Wohnhaus       |
| <b>Baujahr</b>                                              | 1958           |
| <b>Marktwert <sup>A</sup></b>                               | 1.260 T€       |
| <b>Anschaffungsnebenkosten <sup>19</sup></b>                | k.A.           |
| <b>Finanzierung</b>                                         | 806 T€         |
| <b>Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup></b>                 | 64,01%         |
| <b>Restlaufzeiten<br/>der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b> | -              |

|                                                 |                                         |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Investitionsstrategie</b>                    | Bestand                                 |
| <b>Besitzübergang</b>                           | 31.03.2021                              |
| <b>Grundstücksgröße</b>                         | 1.573 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>                 | 18 / 0                                  |
| <b>Wohn- und Nutzfläche</b>                     | 1.081 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup> |
| <b>Leerstandquote <sup>B</sup></b>              | 4,71%                                   |
| <b>Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup></b> | 4,05%                                   |
| <b>Wesentliche Ergebnisse</b>                   | Marktmiete 94 T€                        |
| <b>Wertgutachten</b>                            | Restnutzungsdauer 35 J.                 |

II.3.5.7.13 Objekt 42897 Remscheid, Lüttringhauser Str. 55-61 ungerade

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Immobilien-Gesellschaft</b>                              | Bergische GmbH |
| <b>Objektart</b>                                            | Wohnhaus       |
| <b>Baujahr</b>                                              | 1973           |
| <b>Marktwert <sup>A</sup></b>                               | 3.670 T€       |
| <b>Anschaffungsnebenkosten <sup>19</sup></b>                | k.A.           |
| <b>Finanzierung</b>                                         | 2.369 T€       |
| <b>Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup></b>                 | 64,54%         |
| <b>Restlaufzeiten<br/>der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b> | -              |

|                                                 |                                         |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Investitionsstrategie</b>                    | Bestand                                 |
| <b>Besitzübergang</b>                           | 31.03.2021                              |
| <b>Grundstücksgröße</b>                         | 4.681 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>                 | 37 / 0                                  |
| <b>Wohn- und Nutzfläche</b>                     | 2.771 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup> |
| <b>Leerstandquote <sup>B</sup></b>              | 3,45%                                   |
| <b>Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup></b> | 3,50%                                   |
| <b>Wesentliche Ergebnisse</b>                   | Marktmiete 225 T€                       |
| <b>Wertgutachten</b>                            | Restnutzungsdauer 45 J.                 |

II.3.5.7.14 Objekt 42897 Remscheid, Otto-Hahn-Str. 7

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Immobilien-Gesellschaft</b>                              | Bergische GmbH |
| <b>Objektart</b>                                            | Wohnhaus       |
| <b>Baujahr</b>                                              | 1971           |
| <b>Marktwert <sup>A</sup></b>                               | 2.070 T€       |
| <b>Anschaffungsnebenkosten <sup>19</sup></b>                | k.A.           |
| <b>Finanzierung</b>                                         | 1.365 T€       |
| <b>Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup></b>                 | 65,96%         |
| <b>Restlaufzeiten<br/>der Nutzungsverträge <sup>E</sup></b> | 3,45 J.-       |

|                                                 |                                         |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Investitionsstrategie</b>                    | Bestand                                 |
| <b>Besitzübergang</b>                           | 31.03.2021                              |
| <b>Grundstücksgröße</b>                         | 2.231 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>                 | 24 / 0                                  |
| <b>Wohn- und Nutzfläche</b>                     | 1.692 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 133 T€                       |
| <b>Wertgutachten</b>                            | Restnutzungsdauer 45 J.                 |

<sup>19</sup> II.3.5.7.11 bis II.3.5.7.14: Der Ankauf erfolgte in Form eines Share Deals (Gesellschaftsanteilskaufs), so dass keine objektbezogenen Anschaffungsnebenkosten entstanden sind.

### II.3.5.7.15 Übersicht Fondsportfolio

|                                            |           |                                                |                                              |
|--------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Marktwert<sup>A</sup></b>               | 55.800 T€ | <b>Grundstücksgröße</b>                        | 32.432 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Anschaffungsnebenkosten</b>             | 4.630 T€  | <b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>                | 354 / 13                                     |
| <b>Finanzierung</b>                        | 28.789 T€ | <b>Wohn- und Nutzfläche</b>                    | 25.270 m <sup>2</sup> / 2.958 m <sup>2</sup> |
| <b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b> | 51,59%    | <b>Leerstandsquote<sup>B</sup></b>             | 6,57%                                        |
|                                            |           | <b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b> | 7,94%                                        |
|                                            |           | <b>Wesentliche Ergebnisse</b>                  |                                              |
|                                            |           | <b>Wertgutachten (Marktmiete)</b>              | 3.033 T€                                     |

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

Für das Objekt Berlin, Ritterlandweg wurde abweichend davon der zum 31.12.2024 ermittelte Verkehrswert angesetzt.

<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 zuzüglich Leerstandsmiete (in Höhe der geplanten Vermietungsmiete). Die Leerstandsmiete wurde ins Verhältnis gesetzt zu der sich aus den vorgenannten Positionen ergebenden potentiellen Gesamtmiete.

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

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

Die Gesellschaft erzielte Erträge in Höhe von 523.186,95 €, welche größtenteils aus Zinserträgen aus Darlehen an Objektgesellschaften (496.713,73 €) und Zinserträgen aus Festgeldanlagen (24.368,06 €) resultieren. Demgegenüber entstanden der Gesellschaft Aufwendungen in Höhe von 800.387,79 €, die im Wesentlichen aus der Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 589.390,71 € resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 54.405,30 €, für die Treuhandvergütung in Höhe von 54.405,30 €, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 39.367,88 € sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 16.442,00 € angefallen. Daraus ergibt sich ein realisiertes Ergebnis von -277.200,84 €, welches mit dem nicht realisierten Ergebnis von 783.616,36 € zu einem Jahresergebnis von 506.415,52 € 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. 2 Nr. 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 2,65 %. Die Summe der Initialkosten beträgt 0,00 € (0,00 % 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 20.250,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0,07 %) 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 Aufwandserstattungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

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

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

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

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

|                                                                        |              |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen | 978.468,34 € |
| davon feste Vergütungen                                                | 978.468,34 € |
| 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 | 706.515,01 € |
| davon an Führungskräfte                                                                                                                                            | 706.515,01 € |
| 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 14 Objekte getätigt.

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

Im Cash-Flow-Prognosemodell der KVG werden zukünftige Zahlungsströme aus der Bewirtschaftung der Objekte sowie in den Besitzgesellschaften und der Fondsgesellschaft anfallende Kosten und Gebühren laufend überwacht und aktualisiert.

Mithilfe von ertrags- und liquiditätsorientierten Stresstests simuliert das Risikomanagement die Auswirkungen unterschiedlicher Szenarien auf Cash-Flow und Liquidität des Investmentvermögens gemäß den in der Liquiditätsstressteststrategie festgehaltenen Maßgaben.

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 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 als gering bewertet.

Das Zinsänderungsrisiko gewinnt insbesondere im Rahmen von Anschlussfinanzierungen an Relevanz. Zum Stichtag weist dieses Risiko eine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit auf, da das aktuelle Zinsniveau über den in der Fondskonzeption kalkulierten Zielzinssätzen liegt und eine Rückkehr auf dieses Niveau im laufenden Jahr mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist. Es besteht weiter das Risiko, dass benötigte Zahlungsmittel zur Begleichung gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen möglicherweise nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen. Das Liquiditätsrisiko wird als hoch eingeschätzt.

Ebenso besteht das Risiko eines potenziellen finanziellen Nachteils für das Investmentvermögen, 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 für Sanierungen oder Investitionen in Gebäude. Die Objektrisiken werden als mittel eingestuft.

Es bestehen auf Ebene der KVG operationelle Risiken, die sich auf das verwaltete Investmentvermögen auswirken können.

Die KVG hat ein aktives Risikomanagement implementiert mit dem Ziel, frühzeitig auf negative Entwicklungen einzugehen und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

Bei den wesentlichen Einzelrisiken Mietausfall, Verkaufsmarktrisiko und Instandhaltungsrückstau hat die Bewertung eine Überschreitung des Risikoappetits ergeben, der jeweilige Risikowert liegt jedoch im Bereich der Risikotoleranz.

#### 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> | 30.052.291,95 €      | 30.052.291,95 €          |
| <b>Barmittel</b>            | -800.978,15 €        | -                        |
| <b>Gesamtrisikowert</b>     | 29.251.313,80 €      | 30.052.291,95 €          |
| <b>NIW</b>                  | 29.870.693,05 €      | 29.870.693,05 €          |
| <b>Leverage</b>             | 0,979                | 1,006                    |

## II.3.9 Sonstige Angaben

### II.3.9.1 Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 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>                                                          | Änderung des Auslagerungspartners für Datenschutzbeauftragter und Interne Revision zum 30.06./01.07.2024.<br><br>Änderung des Auslagerungspartners für Informationssicherheitsbeauftragter zum 31.07./01.08.2024.<br><br>Beendigung der Auslagerung für Finanzbuchhaltung der Objektgesellschaften zum 31.12.2024<br><br>Änderung des Auslagerungspartners für Finanzbuchhaltung und Erstellung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften zum 31.12.2024/01.01.2025.<br><br>Details siehe unter I.3.1.2 Auslagerungen, Seite 10 dieses Berichtes. |
| <b>Bewertungsverfahren</b>                                                    | keine Änderungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <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>                                              | keine Änderungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

### II.3.9.2 Organe, Vertragspartner und Gremien

#### II.3.9.2.1 Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin /Fondsgeschäftsführung)

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

#### II.3.9.2.2 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.3.9.2.3 Fondsverwaltung/Kapitalverwaltungsgesellschaft

|                      |                                                                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Name</b>          | <b>DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG</b>                                                             |
| <b>Vorstand</b>      | Thomas Heinisch (seit 28.12.2020)<br>Mark Münzing (seit 28.12.2020)<br>Matthias Ungethüm (seit 25.10.2021) |
| <b>Adresse</b>       | Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin                                                                           |
| <b>Telefon</b>       | +49 30 314922 90                                                                                           |
| <b>Fax</b>           | +49 30 314922 55                                                                                           |
| <b>E-Mail</b>        | anlegerverwaltung@dfi-gruppe.com                                                                           |
| <b>Internetseite</b> | www.dfi-gruppe.com                                                                                         |

#### II.3.9.2.4 Verwahrstelle

|                |                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------|
| <b>Name</b>    | <b>Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH</b> |
| <b>Adresse</b> | Neue Str. 7, 91088 Bubenreuth                    |
| <b>Telefon</b> | +49 9131 61008 10                                |
| <b>Fax</b>     | +49 9131 61008 19                                |
| <b>E-Mail</b>  | info@asservandum.de                              |

#### II.3.9.2.5 Anlegerausschuss

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

Im Berichtsjahr setzte sich der Anlegerausschuss wie folgt zusammen:

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

Jeder der Anlegerausschussmitglieder übernimmt für jeweils ein Jahr den Vorsitz. Im Berichtsjahr hatte Herr Gäng den Vorsitz inne, im laufenden Jahr 2025 wird die Funktion von Herrn Lang übernommen.

Der Anlegerausschuss hat sich im Berichtsjahr in zwei Sitzung im März und August 2024 über die Entwicklung der Fondsgesellschaft informiert.

#### II.3.9.3 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.

Berlin, 24.06.2025

**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 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss und zum Lagebericht nicht einbezogen.

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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

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 Abs. 1 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 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 der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852
- Die in Abschnitt II.3.9.2.5. des Anhangs enthaltenen Angaben zum Anlegerausschuss
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach den Vorgaben des § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Bestätigungsvermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab

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

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

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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.

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 in internen Kontrollen, 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 2024 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 Satz 1 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. 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, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

##### *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 Satz 1 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, 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 24. Juni 2025

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.  
Steinle  
Wirtschaftsprüfer

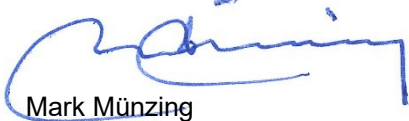
gez.  
Luce  
Wirtschaftsprüfer

**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 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, 24.06.2025

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm