



DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe Holding AG

Berlin

Jahresabschluss/Jahresfinanzbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Prüfers

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021

Beschluss des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021

sowie Beschluss Ergebnisverwendung

Lagebericht gemäß § 289 HGB für das Geschäftsjahr 2021

der DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe Holding AG (im Folgenden DFI)

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die DFI hat am 01.01.2021 ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die kollektive Verwaltung von geschlossenen alternativen inländischen Investmentvermögen (AIF) mit Anlageschwerpunkt inländischer Wohnbestandsimmobilien. Sie gründet Publikums-AIF und Spezial-AIF für institutionelle Anleger und sammelt von Privatanlegern und institutionellen Anlegern Gelder ein. Dies erfolgt über externe Vertriebsgesellschaften. Sie kauft für die verwalteten AIF Wohnbestandsimmobilien in Deutschland und bewirtschaftet sie. Dies erfolgt teilweise in Bestands-KGs oder -GmbHs, in denen die Immobilien während der gesamten Fondslaufzeit verbleiben, teilweise in Handels-GmbHs, aus denen heraus bereits während der Laufzeit des Fonds ein Verkauf und eine Reinvestition stattfinden kann.

Ziel der DFI ist es, für die Anleger in den AIF eine marktgerechte Rendite mit dem sicheren Anlageprodukt „Wohnimmobilie“ zu erwirtschaften, die in der Haltephase zwischen 2,5 und 4 % p.a. und insgesamt (incl. Verkauf) bei 5 % p.a. liegt und Erträge aus der Verwaltung der Fonds zu generieren.

1.2 Genehmigungslage BaFin



Die Erlaubnis der BaFin nach §§ 20, 22 KAGB erfolgte am 20.07.2021, nachdem die Registrierung gemäß § 44 KAGB bereits am 10.02.2021 erfolgte war. Die Erlaubnis umfasst die kollektive Vermögensverwaltung von geschlossenen alternativen Investmentvermögen mit Anlageziel Immobilien für Privatanleger sowie professionelle und semi-professionelle Anleger. Genehmigte Tätigkeiten sind die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der AIF. Dazu gehören insbesondere der An- und Verkauf von Vermögensgegenständen, deren Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie die allgemeine Verwaltungstätigkeit der AIF. Die Tätigkeit der DFI hat somit drei Schwerpunkte: Portfoliomanagement, Einkauf/Verkauf und Risikomanagement.

1.3 Verwaltete Fonds

Im Berichtszeitraum wurde ein geschlossener Publikums-AIF aufgelegt. Der DFI Wohnen 1 wurde am 07.04.2021 gegründet und wies am 31.12.2021 ein Kommanditkapital von rd. 9,3 Mio. € und rd. 250 Anlegern auf. Die Vertriebsphase dieses Fonds ist bis zum 31.12.2022 geplant. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt sechs Wohnhäuser, davon vier in Remscheid und zwei in Berlin mit einem Kaufpreisvolumen von rd. 20 Mio. € eingekauft.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

2.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

2.2 Wohnimmobilienmarkt

Im Gegensatz zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Jahre 2020-21 steht die Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt. Hatte dieser sich schon 2020 robust gezeigt, so setzte sich diese Resilienz auch 2021 fort. Mieten (+4,42 %^{*}) und Kaufpreise (+11 %^{**}) stiegen weiter an. Ursache ist die weitere Verknappung des Angebots von Wohnraum in den Ballungszentren durch Zuzug, erhöhte Nachfrage aufgrund steigenden Flächenbedarfs pro Einwohner und stagnierenden Neubau aufgrund mangelnder Bau- und Genehmigungskapazitäten sowie erhöhter Baupreise. Das Investoreninteresse an Wohnimmobilien ist deshalb weiter gestiegen, wobei die Schwäche von Gewerbeimmobilien und das faktische Nichtvorhandensein von Anlagealternativen eine maßgebliche Rolle spielt.

2.3 Entwicklung der Fondsbranche

Hatte das Segment geschlossene Publikums-AIF im Jahr 2020 gegenüber 2019 rd. 22 % weniger Eigenkapital platziert (1,2 Mrd. € gegenüber 1,54 Mrd. €), so hat sich die Geschäftstätigkeit bei den geschlossenen Publikums-AIF im Berichtszeitraum mit einer Platzierung rd. 1,29 Mrd. € stabilisiert^{**}.

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

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

Quellen:

* Immobilien Scout GmbH 2022

** Statistisches Bundesamt (Destatis 2022)

*** Scope Analyses

3. Geschäftstätigkeit der DFI

3.1 Geschäftsverlauf der DFI

Das Geschäftsjahr 2021 ist das erste Geschäftsjahr der DFI. Es war geprägt von der Gründung der Gesellschaft, der Akquirierung des Teams, das zum 31.12.2021 aus neun Personen besteht, der Erlangung der notwendigen Genehmigungen bei der BaFin, der Gründung und Erstbestückung des ersten Publikums-AIF (DFI Wohnen 1) und der Anbindung der externen Kommanditkapitalvertriebe, die in der DFI Vertriebs GmbH, München gebündelt wurden.

Die Vertriebsgenehmigung für den DFI Wohnen 1 erfolgte am 22.04.2021. Bis zum Jahresende wurden Anlegergelder in Höhe von 9,3 Mio. € (ohne Agio) akquiriert. Damit wurde die ursprüngliche Planung, im Jahr 2021 37 Mio. € Kommanditkapital einzuwerben, verfehlt. Die Ursachen liegen in dem späten Markteintritt 2021 und einem durch Unsicherheiten geprägten Marktumfeld.

Durch die Einkaufsstärke des Teams wurden für den DFI Wohnen 1 sechs Wohnimmobilien in Remscheid und Berlin mit einem Kaufpreisvolumen von rd. 20 Mio. € akquiriert. Die abgerechneten Gebühren hierfür in der Größenordnung von rd. 490 T€ trugen wesentlich zum Geschäftserfolg der Gesellschaft bei.

3.2 Ertragslage der DFI



Ergebnisstruktur in T€	2021
Zinsaufwendungen	./. 4
Überschuss aus Provisionen	936
Sonstige Erträge	1
Gesamtleistung	933
Personalaufwand	./. 414
Abschreibungen	./. 20
Sonstige Aufwendungen	./. 361
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	138
Steuern	./. 43
Jahresüberschuss	95

Der Provisionsüberschuss resultiert im Wesentlichen aus laufenden Verwaltungsgebühren (200 T€), Transaktionsgebühren (312 T€), Due Diligence Leistungen (229 T€) und Gebühren aus der Vermittlung von Finanzierungen (177 T€), denen Provisionsaufwendungen im Wesentlichen für Due Diligence Leistungen, Bewertung und Eigenkapitalvermittlung von 66 T€ gegenüberstehen.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Aufwendungen für Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Büromieten für den Firmensitz in Berlin und Standort Erlangen sowie den aufgrund KAIT-Vorgaben erhöhten IT-Ausgaben.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 95 T€ ab.

3.3 Finanzlage

Kapitalstruktur

Kapitalstruktur in T€	2021
Passiva	
Sonstige Verbindlichkeiten	328
Rückstellungen	99
Eigenkapital	245
davon Gezeichnetes Kapital	150
davon Gewinnrücklagen	5
davon Bilanzgewinn	91
Summe Passiva	672

Die DFI ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und unter den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltene Gesellschafter- und sonstige Darlehen (304 T€) finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Das gezeichnete Kapital beträgt 150 T€, der Bilanzgewinn 91 T€ sowie die Gewinnrücklage 5 T€. Hieraus ergibt sich ein Eigenkapital der DFI zum 31.12.2021 in Höhe von 245 T€.

Investitionen

Das erste Geschäftsjahr war geprägt von sehr hohen Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie IT der Gesellschaft (208 T€), die in den Folgejahren sinken werden.

Liquidität



Kapitalflussrechnung in T€	2021
Periodenergebnis	95
Abschreibungen	20
Zunahme der Rückstellungen	56
Veränderungen der Ford. sowie Aktiva	./ 85
Veränderungen der Verb. sowie Passiva	24
Zinsaufwendungen	4
Ertragssteueraufwand	43
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit	157
Auszahlungen für Inv. in das Anlagevermögen	./ 236
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./ 236
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	100
Auszahlungen Darlehen	300
Gezahlte Zinsen	./ 0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	400
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	321
Finanzmittelbestand am 01.01.2021	50
Finanzmittelbestand am 31.12.2021	371

Die DFI konnte im Berichtszeitraum jederzeit allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Barmittel belaufen sich zum Stichtag 31.12.2021 auf 371 T€. Dem standen kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 123 T€ gegenüber.

3.4 Vermögenslage

Vermögenslage in T€	2021
Aktiva	
Forderungen an Kreditinstitute	371
Forderungen an Kunden	40
Anteile an verbundenen Unternehmen	27
Immaterielle Anlagewerte	30
Sachanlagen	158
Sonstige Vermögensgegenstände	45
Summe Aktiva	672

Das Vermögen der DFI setzt sich im Wesentlichen aus Forderungen an Kreditinstitute sowie Sachanlagen in Form von Betriebs- und Geschäftsausstattung und Immateriellen Anlagewerten (Software) zusammen. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die DFI Komplementär GmbH, Berlin.

3.5 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf der DFI und zur wirtschaftlichen Lage



Der wirtschaftliche Erfolg der DFI-Gruppe hängt maßgeblich von drei Parametern ab: von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals, der Fähigkeit, passende Investments am Markt für die AIF zu finden und der Steigerung der Nettoinventarwerte der Fonds durch eine professionelle Fondsverwaltung. Sie bilden die Basis für die erfolgreiche Entwicklung der DFI.

Das DFI-Team arbeitet seit einem Jahrzehnt zusammen und hat in seiner früheren Tätigkeit bei einem anderen Fondsanbieter im Zeitraum 2010-2020 für rd. 6 Mrd. € Wohnimmobilien¹ akquiriert und acht Wohnimmobilienfonds verkauft. Es verfügt mit seinem Netzwerk in der Wohnimmobilienbranche über hervorragende Zugänge zu Verkäufern jeder Größenordnung. Allerdings wurden die Erwartungen hinsichtlich der Einwerbungen von Kommanditkapital nur teilweise erfüllt. Mit fortschreitender Marktpräsenz wird sich dies in den Folgejahren ändern. Die DFI war jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu bedienen. Die Vermögens- und Ertragslage ist solide und stellt nach Einschätzung der Geschäftsführung eine stabile Basis für die weitere geschäftliche Entwicklung der DFI dar.

Auf Basis der verfügbaren finanziellen Mittel wird die DFI bei planmäßigem Geschäftsverlauf auch weiterhin in der Lage sein, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

Quelle:

* Performance Bericht der ZBI 2019, Seite 9 & 27 (Stand: Okt. 2020)

4. Leistungsindikatoren

Das Ergebnis der DFI wird im Wesentlichen geprägt durch die Vergütungen im Rahmen der Fondsaufgabe, -verwaltung und den Immobilieninvestitionen. Wesentlicher Leistungsindikator ist damit das eingeworbene Fondskapital, da sich daraus alle weiteren Parameter bestimmen sowie der Jahresüberschuss.

Über nichtfinanzielle Leistungsindikationen erfolgt derzeit keine Steuerung des Unternehmens.

5. Risikobericht

5.1. Risikomanagementsystem

Die Geschäftsleitung legt jährlich die Risikostrategie der KVG fest. Aus ihr werden Risikoprofile und -limits abgeleitet. Diese sind laufend zu überwachen. Die Risikostrategie ist darauf ausgerichtet, Risiken zu operationalisieren und zu steuern. Die KVG gewährleistet die frühzeitige Identifikation von Risiken und leitet zeitnahe Gegenmaßnahmen ein. Hierdurch können neben einer Verbesserung des Chancen-Risiko-Verhältnisses auch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gewährleistet werden.

Das implementierte Risikomanagementsystem ist in mehrere Prozesse aufgeteilt:

- Identifizierung
- Bewertung
- Steuerung sowie
- Risikomessung/-überwachung

und deren Kommunikation bzw. das Reporting von Risiken. Ferner wird mindestens zwischen den folgenden Risikoarten unterschieden: Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, operationelle Risiken sowie Gegenpartierisiken.

Das von der KVG genutzte Risikomanagementsystem erlaubt es der Geschäftsleitung, sich einen kurzfristigen Überblick über die wesentlichen Risiken zu verschaffen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

5.2. Risikolage

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

Marktrisiken:

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

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

Das Marktrisiko in der Veranlagung besteht darin, dass die KVG für die von ihr verwalteten AIF keine oder nicht in ausreichendem Maß Immobilien akquirieren kann. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, bleibt der Markt ein „Verkäufermarkt“ mit einem tendenziell knappen und hochpreisigen Angebot. Die Steuerung des Risikos erfolgt im Rahmen der Risikostrategie der Geschäftsleitung. Diese ist einerseits darauf ausgerichtet, proaktiv durch systematische Suche nach und Erfassung



von Angeboten für die verwalteten AIF geeignete (Wohn-)Immobilien zu identifizieren, andererseits sind die wirtschaftlichen Konsequenzen aus der Investitionstätigkeit Gegenstand der regelmäßigen quantitativen Risikomessungen durch das Risikomanagement. Die KVG konnte im Berichtsjahr für ihre AIF geeignete Immobilien erwerben.

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

Liquiditätsrisiken:

Ein besonderer Umstand im Berichtsjahr ist die Tatsache, dass sich der erste von der KVG aufgelegte AIF in der Investitionsphase befindet, also eine besonders enge Abstimmung zwischen Fondsvertrieb und Immobilien-Einkauf notwendig war.

Trotz der beschriebenen Verzögerungen in der Einwerbung von Eigenkapital konnten im Berichtsjahr ausreichend Gebühren für Verwaltung, Transaktionen und Finanzierungsvermittlung und Platzierung des ersten Publikums-AIF vereinnahmt werden, um die Kosten zu decken und die jederzeitige Liquidität der KVG zu sichern. Die KVG verfügte jederzeit über ausreichende Barmittel, um ihre Verbindlichkeiten bedienen zu können. Das Risikomanagement hat eine dreistufige Liquiditätssteuerungssystematik entwickelt, die grundsätzlich die Planung und Steuerung über einen mehrjährigen Horizont ermöglicht.

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

Operationelle Risiken:

Aufgrund der schon beschriebenen Startphase der KVG ist sowohl die personelle Ausstattung als auch die Abbildung und Umsetzung von internen Prozessen noch nicht etabliert. Der Erfolg ist in besonderem Ausmaß von einer begrenzten Anzahl von Schlüsselpersonen abhängig. Damit die Unternehmensziele erreicht werden können, benötigt die KVG qualifizierte Mitarbeiter und muss diese langfristig an das Unternehmen binden. Im Berichtszeitraum konnte die KVG ein Kernteam an erfahrenen Mitarbeitern aufbauen und damit die wesentlichen Positionen besetzen. Verstärkungen sind im Bereich Anlegerverwaltung und Asset Management geplant.

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

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

Die Eintrittswahrscheinlichkeit für operationelle Risiken wird als mittel eingeschätzt.

Das potentielle Schadensmaß der gesamten Risikoklasse ist insgesamt als mittel bis hoch einzuschätzen, wenngleich die potentiellen Schadenshöhen der Einzelrisikoarten gering eingeschätzt werden.

Adressausfall-/Gegenparteirisiken:

Adressausfall-/Gegenparteirisiken werden schlagend, wenn Geschäftspartner (AIF, Mieter, Käufer oder Verkäufer etc.) die von Ihnen geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen (können). Dies führt in der Regel zu finanziellen Nachteilen für die KVG. Die für die KVG aus Risikosicht wesentlichen Geschäftspartner sind die AIF und beauftragten Auslagerungspartner und Dienstleister der KVG. Diese werden von der KVG analysiert und überwacht.

Im Berichtsjahr waren Adressausfall-/Gegenparteirisiken hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit von untergeordneter Bedeutung. Im Zusammenhang mit Auslagerungspartnern besteht ein erhöhtes Risiko, welches jedoch durch die laufende Begleitung und Überwachung im Rahmen des Auslagerungsmanagements kontrolliert wird. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Adressausfall-/Gegenparteirisikos ist insbesondere hinsichtlich der verwalteten AIF als gering einzuschätzen. Die potentielle Schadenshöhe wird hingegen als mittel bis hoch eingestuft.

5.3. Gesamtbewertung der Risikosituation

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

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

Die Eintrittswahrscheinlichkeiten aller dargestellten Risikoklassen wird insgesamt als gering bis mittel eingeschätzt. Das potentielle Schadensmaß wird hingegen als hoch eingestuft. Insgesamt wird aus den beschriebenen Risikoklassen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erwartet. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgende Geschäftsjahr nicht erkennbar.

6. Chancenbericht

Angesichts einer überschaubaren Anzahl von Konkurrenzprodukten, einer weiterhin hohen Nachfrage nach Investmentprodukten und fehlender Anlagealternativen kann die Einwerbung von Kommanditkapital auch deutlich über dem Plan 2022 liegen. Verbunden mit der Einkaufskraft der DFI liegt darin auch eine Chance auf erhöhte Erträge 2022.

7. Prognosebericht



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

* Statistisches Bundesamt (Destatis 2022)

Der Wohnimmobilienmarkt wird sich — wie in der Vergangenheit — als weitgehend krisenfest erweisen, da die Erhöhung der Inflation auch eine Erhöhung der Mieteinnahmen nach sich zieht. Durch stagnierende oder leicht sinkende Kaufpreisfaktoren rechnet die Geschäftsführung mit einem Ende des reinen Verkäufermarktes und eine Entwicklung hin zu einem ausgeglichenen Wohnimmobilienmarkt. Dies würde Investitionen in Wohnimmobilien geringfügig erleichtern. Da die gesamtwirtschaftliche Situation von großen Unsicherheiten geprägt ist und nach wie vor viel Liquidität im Markt ist, rechnet die Geschäftsführung damit, dass Investitionen in Sachwerte zunehmen werden, was positive Auswirkungen auf Wohnimmobilienfonds und die DFI hat.

Geplant ist, im Geschäftsjahr 2022 die angestrebten Ziele in Bezug auf die Einwerbung von Kommanditkapital für den DFI Wohnen 1 in Höhe von rd. 34 Mio. € zu erreichen. Damit könnten Immobilien in der Größenordnung von rd. 55 Mio. € akquiriert werden. Daneben ist geplant, ein zweites Standbein in Form eines Spezial-AIF für institutionelle Anleger zu schaffen und damit die Ertragsbasis zu vergrößern. Hier planen wir mit der Einwerbung von rd. 50 Mio. € Anlagegeldern.

Unter der Voraussetzung, die eingeworbenen Anlagegelder können akquiriert und mehrheitlich im laufenden Geschäftsjahr investiert werden, resultiert aus der aktuellen Planung ein Jahresüberschuss von rd. 1,8 Mio. € für die DFI Fondsimmobili Holding AG.

Berlin, 15.06.2022

DFI Deutsche Fondsimmobili Holding AG

Mark Münzing

Thomas Heinisch

Matthias Ungethüm

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	371.260,70	50.000,00
2. Forderungen an Kunden	40.005,50	0,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.200,00	0,00
4. Immaterielle Anlagewerte		0,00
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.715,00	0,00
b) geleistete Anzahlungen	10.650,50	0,00
	30.365,50	0,00
5. Sachanlagen	158.383,00	0,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	45.066,85	0,00
Summe der Aktiva	672.281,55	50.000,00



	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
PASSIVSEITE			
	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		328.226,84	0,00
2. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	42.513,26		0,00
b) andere Rückstellungen	56.158,00		0,00
		98.671,26	0,00
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	150.000,00		50.000,00
b) Gewinnrücklagen			
ba) gesetzliche Rücklage	4.769,17		0,00
c) Bilanzgewinn	90.614,28		0,00
		245.383,45	50.000,00
Summe der Passiva		672.281,55	50.000,00
Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen		7.157.017,17	-
Anzahl verwaltete Investmentvermögen		1	-

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	Rumpfgeschäftsjahr
	EUR	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Zinsaufwendungen	(4.141,84)	0,00
2. Provisionserträge	1.001.454,40	0,00
3. Provisionsaufwendungen	(65.524,02)	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	546,17	0,00
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	(366.390,00)	0,00



	Rumpfgeschäftsjahr	
	2021	Vorjahr
	EUR	EUR
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(47.312,97)	0,00
- darunter für Altersversorgung 124,41 Euro		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	(361.051,38)	0,00
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	(19.683,65)	0,00
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	137.896,71	0,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(42.513,26)	0,00
9. Jahresüberschuss	95.383,45	0,00
10. Einstellungen in die Gewinnrücklagen		
in die gesetzliche Rücklage	(4.769,17)	0,00
11. Bilanzgewinn	90.614,28	0,00

Anhang zum 31.12.2021

DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG, Berlin

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG, Berlin, ist seit der Erteilung der Erlaubnis durch die BaFin am 20.07.2021 eine externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für inländisches Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) im Sinne des § 20 Abs. 1 i. V. m. § 22 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde demzufolge nach den allgemeinen Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den rechtsformspezifischen Vorschriften des § 38 KAGB i.V.m. §§ 340a bis 340o des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und den Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt entsprechend den Gliederungsvorschriften der RechKredV unter Verwendung des Formblattes 1 (Jahresbilanz) und Formblatt 3 (GuV, Staffelform).

Der Vorjahresabschluss wurde, da die Gesellschaft die Erlaubnis der BaFin erst im Laufe des Geschäftsjahres am 20.07.2021 erhalten hat, noch nach den allgemeinen handelsrechtlichen Vorschriften, ohne Anwendung der §§ 340a bis 340o HGB und der RechKredV aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden im vorliegenden Abschluss dementsprechend angepasst.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG
Firmensitz laut Registergericht:	Berlin
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Berlin (Charlottenburg)
Register-Nr.:	218719

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden



Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Forderungen an Kreditinstitute, Forderungen an Kunden und sonstige Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit dem Nennwert abzüglich gegebenenfalls erforderlicher Wertberichtigungen bewertet.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

–Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Es liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3 - 5 Jahre
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 15 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach den steuerrechtlichen Regelungen abgeschrieben.

Sonstige Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Angaben zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Der Ausweis betrifft Bankguthaben.

Forderungen an Kunden

In diesem Posten sind Forderungen aus Konzeptionsvergütungen gegenüber verwalteten Fonds enthalten. Sämtliche Forderungen sind innerhalb von drei Monaten fällig.

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Jahresergebnis 2020	Eigenkapital 2020
DFI Komplementär GmbH / Berlin	100,00 %	0,00 Euro	25.000,00 Euro

Da der Jahresabschluss der DFI Komplementär GmbH für das Geschäftsjahr 2021 noch nicht vorliegt, wurde der Jahresabschluss 2020 herangezogen.

Anlagenspiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

Die Sachanlagen umfassen ausschließlich von der DFI Deutsche Fondsimmobiliien Holding AG im Rahmen ihrer Tätigkeit genutzte Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Anlagenspiegel nach Handelsrecht zum 31.12.2021

DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG, Berlin

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	27.200,00	0,00	0,00	27.200,00
Summe Finanzanlagen	0,00	27.200,00	0,00	0,00	27.200,00
II. Immaterielle Anlagewerte					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	22.034,59	0,00	0,00	22.034,59
2. geleistete Anzahlungen	0,00	10.650,50	0,00	0,00	10.650,50
Summe Immaterielle Anlagewerte	0,00	32.685,09	0,00	0,00	32.685,09
III. Sachanlagen					
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	175.747,06	0,00	0,00	175.747,06
Summe Sachanlagen	0,00	175.747,06	0,00	0,00	175.747,06
	0,00	235.632,15	0,00	0,00	235.632,15
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Immaterielle Anlagewerte					
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	2.319,59	0,00	2.319,59	2.319,59
2. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Anlagewerte	0,00	2.319,59	0,00	2.319,59	2.319,59

	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro
III. Sachanlagen				
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	17.364,06	0,00	17.364,06
Summe Sachanlagen	0,00	17.364,06	0,00	17.364,06
	0,00	19.683,65	0,00	19.683,65
	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020	
	Euro	Euro	Euro	
A Anlagevermögen				
I. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	27.200,00	0,00	
Summe Finanzanlagen	0,00	27.200,00	0,00	
II. Immaterielle Anlagewerte				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	19.715,00	0,00	
2. geleistete Anzahlungen	0,00	10.650,50	0,00	
Summe Immaterielle Anlagewerte	0,00	30.365,50	0,00	
III. Sachanlagen				
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	158.383,00	0,00	
Summe Sachanlagen	0,00	158.383,00	0,00	
	0,00	215.948,50	0,00	

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen werden überwiegend Kauttionen in Höhe von 30.113,85 Euro und Forderungen aus Umsatzsteuer-Vorauszahlungen in Höhe von 13.642,00 Euro ausgewiesen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.240,75	0,00
Löhne, Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben	8.841,97	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	152.041,67	0,00
Umsatzsteuer	67,73	0,00

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Darlehen	152.034,72	0,00
	328.226,84	0,00

Es handelt sich hierbei um kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Andere Rückstellungen

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Personalkosten (rückständiger Urlaub)	7.400,00	0,00
sonstige Rückstellungen	24.908,00	0,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	1.000,00	0,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	5.000,00	0,00
Prüfungskosten	17.850,00	0,00
	56.158,00	0,00

Eigenkapital

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Gezeichnetes Kapital	150.000,00	50.000,00
Bilanzgewinn 01.01.	0,00	0,00
Jahresüberschuss	95.383,45	0,00
Zuführung gesetzliche Rücklage	-4.769,17	
Ausschüttung	0,00	0,00
Vorabausschüttung	0,00	0,00
Bilanzgewinn 31.12.	90.614,28	0,00
Gesetzliche Rücklage	4.769,17	0,00
Eigenkapital	245.383,45	50.000,00

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital zum 31.12.2021 beträgt 150.000,00 Euro (Vorjahr: 50.000,00 Euro) und ist unverändert eingeteilt in 150.000 nennwertlose Stückaktien zu jeweils 1 Euro. Sämtliche Aktien lauten auf den Namen (Namensaktien).

Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen



Die Angaben unter der Bilanz gibt die Nettoinventarwerte der verwalteten Investmentvermögen wieder. Dieses umfassen unter anderem die Immobilienvermögen, welche mit den Marktwerten bewertet sind.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB.

Aus den am Bilanzstichtag bestehenden Mietverträgen resultieren Gesamtverpflichtungen in Höhe von 532.011,35 Euro mit folgenden Restlaufzeiten:

	Gesamtverpflichtung Euro	davon mit einer Restlaufzeit		
		von 1 Jahr Euro	2 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro
Mietverpflichtungen	532.011,35	120.455,40	411.555,95	0,00

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**Aufgliederung der Provisionserträge**

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
Vergütungen für Verwaltungsdienstleistungen:		
Verwaltungsgebühren	200.000,00	0,00
Transaktionsgebühren	312.703,00	0,00
Konzeptionsgebühren	83.001,40	0,00
Vermittlung Finanzierung	177.000,00	0,00
Due Diligence Leistung	228.750,00	0,00
	1.001.454,40	0,00

Sonstige betriebliche Erträge

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
Erstattungen AufwendungsabgleichsG	546,17	0,00
	546,17	0,00

Aufgliederung der Provisionsaufwendungen

	31.12.2021 Euro	31.12.2020 Euro
Sonstige Fremdleistungen		
Vertriebsleistungen	33.333,33	0,00
Kosten für Bewertungen	19.041,19	0,00
Due Diligence	13.149,50	0,00

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
	65.524,02	0,00

Andere Verwaltungsaufwendungen

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	26.562,00	0,00
Rechts- und Beratungskosten	55.841,32	0,00
Abschluss- und Prüfungskosten	22.850,00	0,00
Werbe- und Reisekosten	48.442,51	0,00
Raumkosten	124.833,65	0,00
Buchführungskosten	7.804,26	0,00
Wartungskosten für Hard- und Software	14.036,01	0,00
Übrige Aufwendungen	60.681,63	0,00
	361.051,38	0,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Zinsaufwendungen	4.141,84	0,00
	4.141,84	0,00

Sonstige Angaben
Nachtragsbericht

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

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Arbeiter	0,00
Angestellte	4,00
leitende Angestellte	0,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	4,00
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	4,00

Arbeitnehmergruppen	Zahl
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	0,00

Namen der Vorstände

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Herr Mark Münzing	seit 28.12.2020	ausgeübter Beruf Immobilienökonom
Herr Thomas Heinisch	seit 28.12.2020	ausgeübter Beruf Dipl. Betriebswirt
Herr Matthias Ungethüm	seit 25.10.2021	ausgeübter Beruf Dipl. Betriebswirt

Es bestehen keine Mandate in gesetzlich zu bildende Aufsichtsgremien von großen Kapitalgesellschaften, die von gesetzlichen Vertretern oder anderen Mitarbeitern wahrgenommen werden.

Vergütungen der Vorstände

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten wurden insgesamt 146.000,00 Euro gezahlt.

Namen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Herr Tobias Börsch	seit 28.12.2020 bis 31.12.2021	ausgeübter Beruf: Immobilienökonom
Herr Franz-Josef Marxen	seit 28.12.2020	ausgeübter Beruf: Dipl. Betriebswirt
Herr Michael Weise	seit 28.12.2020	ausgeübter Beruf: Dipl. Kaufmann
Herr Christian Holz	seit 31.01.2022	ausgeübter Beruf: Bankkaufmann

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Christian Holz.

Vorsitzender des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr bis zum 31.12.2021 Herr Tobias Börsch.

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten im Berichtsjahr wurden 0,00 Euro gewährt.

Honorar des Abschlussprüfers

Für Abschlussprüfungsleistungen fielen im Geschäftsjahr 2021 Aufwendungen in Höhe von 15.000,00 Euro an. Weitere Vergütungen an den Abschlussprüfer wurden nicht gewährt.

Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt 95.383,45 Euro.

Einschließlich des zu berücksichtigenden Gewinnvortrags in Höhe von 0,00 Euro ergibt sich, nach der Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 4.769,17 Euro, ein Bilanzgewinn von 90.614,28 Euro, der zu verwenden ist.

Der Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Unterschrift der Vorstands

Berlin, den 15.06.2022

Mark Münzing

Thomas Heinisch

Matthias Ungethüm

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DFI Deutsche Fondsimmobili Holding AG, Berlin:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFI Deutsche Fondsimmobili Holding AG, Berlin, — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFI Deutsche Fondsimmobili Holding AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 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 § 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 dem Unternehmen 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, 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 § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Nürnberg, den 15. Juni 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz, Wirtschaftsprüfer

Luce, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2021



der DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften überwacht und beratend begleitet.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft regelmäßig und umfassend informiert. Dies erfolgte im Geschäftsjahr 2021 in zwei Sitzungen, zu denen der Aufsichtsrat und Vorstand am 12.08.2021 und am 02.12.2021 zusammentrat. In den Sitzungen haben der Aufsichtsrat mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes entgegengenommen und erörtert.

Im Vordergrund der Berichterstattung standen die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und die gemäß KAGB notwendigen Informationen und Berichte.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft eingehend geprüft. Hierzu lag der mit E-Mail vom 01.09.2022 von Rödl & Partner übersandte Prüfungsbericht des Jahresabschlussprüfers, der den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat, vor.

An der Sitzung des Aufsichtsrats am 28.06.2022 nahm der Vertreter des Abschlussprüfers teil, um über die wesentlichen Prüfungsergebnisse zu berichten. Der Aufsichtsrat hat gegen den von dem Vorstand aufgestellten Jahresabschluss keine Einwendungen erhoben und sich dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben den durch den Vorstand vorgelegten Jahresabschluss in seiner Sitzung am 28.06.2022 zur Kenntnis genommen. Da der oben erwähnte Prüfungsbericht zum Zeitpunkt der Aufsichtsratsitzung noch nicht vorlag, ist er Gegenstand eines Umlaufverfahrens, in dem die Aufsichtsräte am 20.09.2022 den Prüfungsbericht zur Kenntnis nahmen und auf dieser Basis den Jahresabschluss billigten (vgl. Anlage). Der Jahresabschluss 2021 ist damit festgestellt.

Mit dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat einverstanden erklärt.

Berlin, 20. September 2022

Christian Holz, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Franz-Josef Marxen, Mitglied des Aufsichtsrats

Michael Weise, Mitglied des Aufsichtsrats

Beschluss des Aufsichtsrats der DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG für das Geschäftsjahr 2021 im Umlaufverfahren

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Prüfungsbericht von Rödl & Partner für das Geschäftsjahr 2021 erhalten und zur Kenntnis genommen. Vor diesem Hintergrund beschließen sie: „Der Jahresabschluss der DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG für das Geschäftsjahr 2021 wird vom Aufsichtsrat gebilligt. Er ist damit festgestellt.“

Weitere Beschlüsse werden nicht gefasst.

Berlin, 20. September 2022

Christian Holz, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Franz-Josef Marxen, Mitglied des Aufsichtsrats

Michael Weise, Mitglied des Aufsichtsrats

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 20. September 2022 festgestellt.

Umlaufbeschluss der Hauptversammlung der DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG zur Ergebnisverwendung

Der vom Vorstand im Jahresabschluss vorgeschlagenen Ergebnisverwendung hat der Aufsichtsrat in seinem Bericht für das Geschäftsjahr 2021 vom 20. September 2022 zugestimmt.

Die Hauptversammlung der DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG beschließt die Ergebnisverwendung wie folgt:

Der Jahresüberschuss beträgt 95.383,45 Euro.



Einschließlich des zu berücksichtigenden Gewinnvortrags in Höhe von 0,00 Euro ergibt sich, nach der Einstellung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 4.769,17, ein Bilanzgewinn von 90.614,28 Euro, der zu verwenden ist.
Der Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Berlin, 30. September 2022

Mark Münzing

Sebastian Bader

Matthias Ungethüm