



**DEUTSCHE
FONDSIMMOBILIEN
HOLDING AG**

DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe Holding AG

Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

LAGEBERICHT

I.1 Grundlagen des Unternehmens

I.1.1 Geschäftsmodell

Die DFI Deutsche Fondsimmobiliengruppe Holding AG (DFI oder KVG) hat am 01.01.2021 ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Sitz der Gesellschaft ist Berlin, eine Zweigniederlassung besteht in Erlangen. Gegenstand des Unternehmens ist die kollektive Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (AIF) mit Anlageschwerpunkt deutsche 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.

I.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 erfolgt 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.

I.1.3 Verwaltete Fonds

Im Berichtszeitraum waren drei Fonds Gegenstand der Geschäftstätigkeit der DFI. Der erste geschlossene Publikums-AIF DFI Wohnen 1, dessen Vertrieb von der BaFin im April 2021 genehmigt worden war, wurde fortgeführt und sein Kommanditkapital (ohne Agio) von rund 9,3 Mio. € (Stand 31.12.2021) um 24,5 Mio. € auf etwa 33,8 Mio. € (Stand 31.12.2022) erhöht. Insgesamt wurden bis zum Ende der Platzierungsphase 37,2 Mio. € eingeworben. Gegenüber dem Vorjahresstand von rd. 250 Anlegern konnten über 500 weitere Anleger gewonnen werden, sodass zum Ende der Platzierungsphase 775 Anleger in den Fonds investiert hatten. Der Fonds wurde zum 31.12.2022 geschlossen. Im Berichtszeitraum wurden sechs Immobilien, davon zwei Wohnhäuser und zwei Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin, ein Wohn- und Geschäftshaus in Bochum und eine Wohnanlage in Gera mit einem Kaufpreisvolumen von rd. 27,2 Mio. € eingekauft. Für alle angekauften Immobilien war im Jahr 2022 Besitzübergang, so dass der Investitionsstand zum Jahresende bei zwölf Immobilien (47,3 Mio. € Kaufpreisvolumen) lag.



Der erste offene Spezial-AIF DFI Spezial Wohnen 1 wurde durch die DFI Anfang 2022 konzipiert und im Mai 2022 von der BaFin genehmigt. Der Fonds wird durch eine Service-KVG verwaltet. Die DFI fungiert als Auslagerungspartner im Bereich Portfoliomanagement. Der Fonds ging nach Vorliegen der BaFin- Erlaubnis in den Vertrieb und wies am 31.12.2022 ein Eigenkapital von 35 Mio. € auf, das von drei Volksbanken aus dem fränkischen und oberpfälzischen Raum gezeichnet wurde. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 20 Wohn- und Geschäftshäuser unter anderem in Düsseldorf, Essen und Dresden mit einem Kaufpreisvolumen von 39,8 Mio. € eingekauft.

Für den zweiten geschlossenen Publikums-AIF DFI Wohnen 2 startete im November 2022 die Konzeption. Der Antrag auf Genehmigung der Anlagebedingungen und der Verwahrstelle wurde im Dezember 2022 bei der BaFin eingereicht, die beides am 28.12.2022 genehmigte. Die Vertriebszulassung der BaFin sowie der Vertriebsstart erfolgten dann im ersten Quartal 2023.

I.2 Wirtschaftsbericht

I.2.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2022 war geprägt durch den am 24.02.2022 von der Russischen Föderation begonnenen Krieg gegen die Ukraine und von den letzten Auswirkungen der Coronakrise. Die Konjunktur hatte den coronabedingten Einbruch des Jahres 2020 (-5 % preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt - nachfolgend BIP genannt) halbwegs überstanden und sich 2021 leicht erholt (+2,7 % BIP), schwächte sich dann aber durch massive Energiepreiserhöhungen (+38,7 % im November 2022 gegenüber Vorjahr¹), höhere Lebensmittelpreise (Steigerung von 22,3 % zwischen März 2022 und März 2023²) und eine Inflation von rd. 7,9 % im Jahr 2022 1 auf ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von nur noch 1,9 %³ in 2022 ab. Das Haushaltsdefizit erhöhte sich - nach 2020 um 189,2 Mrd. € und 2021 um zusätzlich 132,5 Mrd. € - um weitere 101,3 Mrd. €. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes für die Neuverschuldung von max. 3 % konnte mit 2,6 % Defizitquote 2022 knapp eingehalten werden, nachdem er 2020 und 2021 zweimal in Folge verfehlt wurde. Die wirtschaftliche Erholung flachte sich demzufolge insgesamt leicht ab.

I.2.2 Wohnimmobilienmarkt

Hatte sich der Wohnimmobilienmarkt insgesamt in den Coronakrisenjahre 2020/2021 robust gezeigt, so setzte sich dieser Trend 2022 fort. Besonders signifikant erhöhten sich die Mieten in den Metropolen. Innerhalb eines Jahres stiegen die Angebotsmieten im Bestand um bis zu 12 % und im Neubau sogar bis zu 20 %. Im Bundesdurchschnitt lag die Steigerung bei knapp dem Doppelten des Vorjahres (+8,59 %⁴, Vorjahr: +4,42 %). Im Gegensatz dazu stiegen die Kaufpreise 2022 nicht mehr in dem Maße wie 2021 (+11 %), sondern nahmen insgesamt lediglich um 5,3 % zu; allerdings fielen sie - erstmals seit Q4/2010 - im vierten Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal um 3,6 %⁵. Die Ursachen für die steigenden Mieten sind vor allem die weitere Verknappung des Wohnraumangebotes in den Ballungsräumen durch Zuzug, steigenden Flächenbedarf pro Einwohner und einen praktisch zum Stillstand gekommenen Neubau von zahlbarem Wohnraum. Allein in Berlin fehlen ca. 100.000 Wohnungen⁶. Durch den massiven Anstieg der Darlehenszinsen von unter 1 % p. a. auf über 4 % p. a. ist der Transaktionsmarkt im vierten Quartal sehr deutlich zurückgegangen, was zu einem temporären Preisrückgang führte. Der Transaktionsmarkt wird sich nach unserer Auffassung wieder erholen, sobald die Volatilität des Zinsumfeldes zurückgeht und die Preisbildung zwischen Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht kommt.

I.2.3 Branchenentwicklung

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

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

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2022), Pressemitteilungen 2023/01/PD23_022

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

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

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

⁵ Quelle: Wohnbarometer von Immobilien Scout GmbH

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

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

⁸ Quelle: Scope Fund Analysis GmbH

⁹ Quelle: Kapitalmarkt intern k-mi vom 02.03.2023

I.3 Geschäftstätigkeit der DFI

I.3.1 Geschäftsverlauf der DFI

Das Geschäftsjahr 2022 ist das zweite Geschäftsjahr der DFI. Es war geprägt von der Optimierung der internen Prozesse und Überarbeitung des Handbuchs auf Basis der Erkenntnisse des ersten Geschäftsjahres 2021, der Vervollständigung des Teams, das zum 31.12.2022 aus zehn Personen bestand, der Vertrieboptimierung für den ersten Publikums-AIF DFI Wohnen 1, seine weitere Bestückung mit Immobilien und der Gründung des ersten offenen Spezial-AIF DFI Spezial Wohnen 1 sowie den Ankauf des Startportfolios für diesen Fonds.



Zentral für das Erreichen der für das Geschäftsjahr 2022 gesetzten Planziele waren zwei Punkte: der Vertriebs Erfolg für den DFI Wohnen 1 mit dem Erreichen eines im Berichtsjahr eingeworbenen Kommanditkapitals von rd. 34 Mio. € und der Aufbau eines zweiten Standbeins in Form eines Spezial-AIFs mit einer Planzahl von rd. 50 Mio. € eingeworbenen Anlagegeldern, jeweils kombiniert mit der Umsetzung in Immobilienankäufe.

Beide Ziele wurden mit Einschränkungen erreicht. Eingeworben wurden im DFI Wohnen 1 im Jahr 2022 27,9 Mio. € und in der gesamten Platzierungsphase 37,2 Mio. € Kommanditkapital (ohne Agio), womit das Planziel zu einem großen Teil erreicht wurde. Für das eingeworbene Eigenkapital wurden im Berichtsjahr weitere sechs Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Kaufpreisvolumen von 39,8 Mio. € erworben. Damit war der Fonds mit einem Bestand von zwölf Immobilien Ende 2022 nahezu voll investiert. Durch das realisierte Platzierungsergebnis konnte das im Vorjahr prognostizierte Kaufpreisvolumen von rd. 55,0 Mio. € nicht ganz erreicht werden.

Der Spezial-AIF DFI Spezial Wohnen 1 wurde im März 2022 initiiert, wobei die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG fungiert. Er wurde im Mai 2022 von der BaFin genehmigt und der Vertrieb gestartet. Im Berichtszeitraum wurden 35 Mio. € Eigenkapital eingeworben und rd. 20 Wohn- und Geschäftshäuser mit einem Kaufpreis von 39,8 Mio. € erworben und in Besitz genommen. Das Planziel in Bezug auf die eingeworbenen Anlagegelder wurde um 30 % verfehlt. Ursache ist der starke Zinsanstieg und die allgemeine wirtschaftliche Verunsicherung am Immobilienmarkt, was die weitere (Preis-) Entwicklung angeht.

In Anbetracht der schwierigen Rahmenumstände ist die Geschäftsentwicklung trotzdem zufriedenstellend. Die für die Akquisitionstätigkeit abgerechneten Gebühren von 1.157 T€ trugen neben den Management-Fees von 359 T€ maßgeblich zum Geschäftserfolg der Gesellschaft bei. Der Jahresüberschuss liegt jedoch aufgrund der vorgenannten Umstände insgesamt mit 0,4 Mio. € unter dem im Vorjahr prognostizierten Planwert von 1,8 Mio. €.

I.3.2 Ertragslage der DFI

Ergebnisstruktur in T€	2022	2021
Zinsaufwendungen	-7	-4
Überschuss aus Provisionen	1.886	936
Sonstige Erträge	30	1
Gesamtleistung	1.909	933
Personalaufwand	-797	-414
Abschreibungen	-40	-20
Sonstige Aufwendungen	-534	-361
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	538	138
Steuern	-170	-43
Jahresüberschuss	368	95

Der Provisionsüberschuss resultiert im Wesentlichen aus laufenden Verwaltungsgebühren (359 T€; VJ 200T€), Transaktionsgebühren (1.157 T€; VJ 312 T€), Konzeptionsgebühren (217 T€; VJ 83 T€) und Gebühren aus der Vermittlung von Finanzierungen (374 T€; VJ 177 T€), denen Provisionsaufwendungen im Wesentlichen für Due Diligence Leistungen, Bewertung und Eigenkapitalvermittlung von 222 T€ (VJ 66 T€) gegenüberstehen. Der Anstieg des Provisionsüberschusses steht in Zusammenhang mit dem Anstieg des Transaktionsvolumens und des verwalteten Fondsvermögens.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Aufwendungen für Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Büromieten für den Firmensitz in Berlin und Standort Erlangen sowie den infolge der Umsetzung der KAIT-Vorgaben erhöhten IT-Ausgaben. Der Anstieg der Aufwendungen ergibt sich im Wesentlichen aus dem Umstand, dass Kosten für Personal und Miete erstmalig für ein vollständiges Geschäftsjahr angefallen sind.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 368 T€ (VJ 95 T€) ab.

I.3.3 Finanzlage

I.3.3.1 Kapitalstruktur

Kapitalstruktur in T€	2022	2021
Passiva		
Sonstige Verbindlichkeiten	268	328
Rückstellungen	229	99
Eigenkapital	613	245



Kapitalstruktur in T€	2022	2021
davon Gezeichnetes Kapital	150	150
davon Gewinnrücklagen	15	5
davon Bilanzgewinn	448	91
Summe Passiva	1.110	672

Die DFI ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und durch ein unter den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltenes sonstiges Darlehen (154 T€; VJ 152 T€) finanziert. Ein weiteres im Vorjahr bestehendes Gesellschafterdarlehen (150 T€) wurde im Berichtsjahr inkl. Zinsen getilgt. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Das gezeichnete Kapital beträgt wie im Vorjahr 150 T€, der Bilanzgewinn 448 T€ (VJ 91T€) sowie die Gewinnrücklage 15 T€ (VJ 5 T€). Hieraus ergibt sich ein Eigenkapital der DFI zum 31.12.2022 in Höhe von 613 T€ (VJ 245 T€).

I.3.3.2 Investitionen

Nach sehr hohen Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie IT der Gesellschaft (208 T€) im ersten Geschäftsjahr wurden im Berichtszeitraum primär Investitionen in die weitere IT-Ausstattung getätigt (29 T€).

I.3.3.3 Liquidität

Kapitalflussrechnung in T€	2022	2021
Periodenergebnis	368	95
Abschreibungen	40	20
Zunahme der sonstigen Rückstellungen	25	56
Veränderungen der Forderungen an Kunden sowie sonstiger Aktiva	-120	-85
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus LuL sowie sonstiger Passiva	25	24
Zinsaufwendungen	7	4
Ertragssteueraufwand	170	43
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit	514	157
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-31	-236
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-40	-236
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	0	100
Ein-/ Auszahlungen aus Darlehen	-150	300
Gezahlte Zinsen	-7	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-157	400
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	317	321
Finanzmittelbestand Periodenanfang	371	50
Finanzmittelbestand Periodenende	688	371

Die DFI konnte im Berichtszeitraum jederzeit allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Barmittel belaufen sich zum Stichtag 31.12.2022 auf 688 T€ (VJ 371 T€). Dem standen kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von 496 T€ (VJ 123 T€) gegenüber.

I.3.4 Vermögenslage



Vermögenslage in T€	2022	2021
Aktiva		
Forderungen an Kreditinstitute	688	371
Forderungen an Kunden	148	40
Anteile an verbundenen Unternehmen	27	27
Immaterielle Anlagewerte	52	30
Sachanlagen	137	158
Sonstige Vermögensgegenstände	42	45
Aktive RAP	16	0
Summe Aktiva	1.110	672

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

I.3.5 Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf der DFI und zur wirtschaftlichen Lage

Der wirtschaftliche Erfolg der DFI hängt maßgeblich von drei Parametern ab: von der Höhe des eingeworbenen Eigenkapitals, 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. € Wohnimmobilien¹⁰ 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 auch im zweiten Geschäftsjahr nicht vollständig erfüllt. Immerhin ist es der DFI im zweiten Geschäftsjahr gelungen, sich im Bereich geschlossene Publikums-AIF/Privatanleger auf Platz 12 des kmi-Rankings zu platzieren, was die Einwerbung von Eigenkapital anbelangt. Mit fortschreitender Marktpräsenz wird sich dies nach unserer Einschätzung in den Folgejahren weiter verbessern. Die DFI war jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu bedienen. Die Vermögens- und Ertragslage ist solide und stellt nach Einschätzung des Vorstands 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.

I.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.

¹⁰ Quelle: Performance Bericht der ZBI 2019, Seite 9 & 27 (Stand: Okt. 2020)

I.5 Risikobericht

I.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 zeitnah 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 Gegenparteirisiken.

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.

I.5.2 Risikoumfeld

Der von Russland ausgelöste Krieg in der Ukraine hat große Auswirkungen auf die internationalen Märkte und damit auf die Geschäftstätigkeit der KVG. Die dadurch ausgelöste Energieknappheit hat einen sehr großen Anteil an der global gestiegenen Inflation. Die von den Zentralbanken als Gegenmaßnahme eingeleiteten Zinserhöhungen erhöhen den Druck auf die Finanz- und die Immobilienmärkte.

Die nachstehend beschriebenen Risiken haben die Risikosituation der KVG im Berichtsjahr beeinflusst:

I.5.2.1 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.

Das Marktrisiko für Eigenkapital hat sich mit dem Ablauf der Platzierungsphase im AIF DFI Wohnen 1 reduziert und beschränkt sich zum Stichtag auf den extern verwalteten AIF DFI Spezial Wohnen 1. Aufgrund der Entwicklung des Zinsmarktes geht das Risikomanagement von größerer Zurückhaltung auf Seiten der Anleger aus.

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. 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 zu Marktpreiserhöhungen führen, was wiederum zur Folge hätte, dass keine den Anlagebedingungen entsprechende Objekte zu wirtschaftlich akzeptablen Preisen erworben werden können.

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

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.

I.5.2.2 Liquiditätsrisiken

Die Gefahr von Liquiditätsrisiken besteht darin, dass die benötigten Zahlungsmittel zur Begleichung gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen möglicherweise nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen, oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Insbesondere durch Einnahmeausfälle und/oder ungeplante Ausgaben können Risiken entstehen, welche die Zahlungsfähigkeit der KVG gefährden könnten.

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 vereinnahmt werden. Die KVG verfügte jederzeit über ausreichende Barmittel, um ihre Verbindlichkeiten bedienen zu können. Das Risikomanagement hat eine dreistufige Liquiditätssteuerungssystematik entwickelt, die die Planung und Steuerung über einen mehrjährigen Horizont ermöglicht.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Liquiditätsrisikos wird als gering, die potentielle Schadenshöhe hingegen als hoch eingestuft.

I.5.2.3 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. Zur Risikovermeidung sind entsprechende Datensicherungsprozesse implementiert. Des Weiteren wurde die Position des IT-Sicherheitsbeauftragten besetzt.

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

Die KVG verfügt zudem über eine Compliance Funktion. Der Compliance-Beauftragte stellt sicher, dass geltende aufsichtsrechtliche sowie interne 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.

Im Berichtszeitraum konnte die KVG das im Vorjahr aufgebaute Kernteam an erfahrenen Mitarbeitern um zwei Neuzugänge erweitern. Eine mittelfristige Verstärkung ist im Bereich Asset Management geplant.

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.

I.5.2.4 Adressausfall-/Gegenparteirisiken



Adressausfallrisiken stellen das Risiko eines potenziellen finanziellen Nachteils für die KVG dar, wenn Geschäftspartner die von ihnen geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen (können). Die für die KVG aus Risikosicht wesentlichen Geschäftspartner sind die verwalteten AIF und die 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.

I.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 werden 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.

I.6 Chancenbericht

Durch fallende Einkaufsfaktoren besteht nach unserer Auffassung die Chance, in einem engen Zeitfenster (erstes Halbjahr 2023) Wohnimmobilien günstiger zu erwerben als in den letzten 4-5 Jahren. Voraussetzung dafür ist eine erfolgreiche Einwerbung von Anlegergeldern.

Durch eine Vergrößerung der Anzahl der Vertriebe und vor allem der Vertriebsplattformen, die bereit sind, den DFI Wohnen 2 zu vertreiben, kann die Einwerbung von Kommanditkapital auch deutlich über dem Plan 2023 liegen. Verbunden mit der Einkaufskraft der DFI liegt darin auch eine Chance auf erhöhte Erträge 2023.

I.7 Prognosebericht

Der Vorstand der KVG schätzt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Coronapandemie und der Ukraine Krise, die wie oben unter Ziff. 2 näher beschrieben, zu einer erheblichen Steigerung der Lebenshaltungskosten, stark erhöhten Energiepreisen und damit zu einer hohen Inflation sowie gestörten Lieferketten führten, als durchwachsen ein. Dies führt u.a. zu einer Vervielfachung der Finanzierungskosten, der die Rendite von Wohnimmobilienfonds belasten kann. Er führt weiter zu einer starken Belastung der Mieter insbesondere bei den Nebenkosten, was das Mietausfallrisiko erhöhen und die Möglichkeit einer Mieterhöhung im Bestand reduzieren kann.

Der Wohnimmobilienmarkt wird sich nach unserer Auffassung - wie in der Vergangenheit - als weitgehend krisenfest erweisen, da die Erhöhung der Inflation auch eine Erhöhung der Mieteinnahmen nach sich zieht. So sind nach Angaben des Portals Immowelt die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in Berlin in den ersten drei Monaten des Jahres 2023 um 22 % gestiegen¹¹. Sinkende Kaufpreiskriterien haben zu einem Ende des reinen Verkäufermarktes geführt und eine Entwicklung hin zu einem ausgeglichenen Wohnimmobilienmarkt eingeleitet. Dies erleichtert Investitionen in Wohnimmobilien. Da die gesamtwirtschaftliche Situation von großen Unsicherheiten geprägt ist und nach wie vor viel Liquidität im Markt ist, rechnet der Vorstand damit, dass Investitionen in Sachwerte zunehmen werden, was positive Auswirkungen auf Wohnimmobilienfonds und die DFI haben kann.

¹¹ Quelle: Artikel Berliner Zeitung 13.04.2022: „Alarmierende Zahlen: So entwickeln sich die Mieten.“

Geplant ist, im Geschäftsjahr 2023 die angestrebten Vertriebsziele in Bezug auf die Einwerbung von Kommanditkapital für den DFI Wohnen 2 in Höhe von rd. 24 Mio. € zu erreichen. Damit könnten Immobilien in der Größenordnung von rd. 35 Mio. € akquiriert werden. Für den Spezial-AIF wird die Einwerbung von 35 Mio. € Eigenmittel angestrebt. Fremdkapital soll in Abhängigkeit der Zinsentwicklung aufgenommen werden, für den DFI Wohnen 2 rd. 15 Mio. €, für den Spezial-AIF rd. 10 Mio. € im Jahr 2023.

Unter der Voraussetzung, dass die eingeworbenen Anlagegelder akquiriert und mehrheitlich im laufenden Geschäftsjahr investiert werden, resultiert aus der aktuellen Planung ein Jahresüberschuss von rd. 980 T€ für die DFI Fondsimmobiliens Holding AG.

Berlin, 15.05.2023

DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG

Mark Münzing

Thomas Heinisch

Matthias Ungethüm

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE

	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig		688.079,75	371.260,70
2. Forderungen an Kunden		148.118,03	40.005,50
3. Anteile an verbundenen Unternehmen		27.200,00	27.200,00
4. Immaterielle Anlagewerte			
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	51.805,00		19.715,00
b) geleistete Anzahlungen	0,00		10.650,50
		51.805,00	30.365,50
5. Sachanlagen		136.999,00	158.383,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände		41.248,03	45.066,85
7. Rechnungsabgrenzungsposten		16.188,85	0,00
Summe der Aktiva		1.109.638,66	672.281,55

PASSIVSEITE

	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		267.629,30	328.226,84
2. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	147.632,63		42.513,26
b) andere Rückstellungen	81.230,00		56.158,00
		228.862,63	98.671,26
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	150.000,00		150.000,00
b) Gewinnrücklagen			
ba) gesetzliche Rücklage	15.000,00		4.769,17
c) Bilanzgewinn	448.146,73		90.614,28
		613.146,73	245.383,45
Summe der Passiva		1.109.638,66	672.281,55



Für Anteilshaber verwaltete Investmentvermögen	28.596.953,85	7.157.017,17
Anzahl verwaltete Investmentvermögen	1	1

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Zinsaufwendungen	(7.245,97)	(4.141,84)
2. Provisionserträge	2.107.559,28	1.001.454,40
3. Provisionsaufwendungen	(221.737,53)	(65.524,02)
4. Sonstige betriebliche Erträge	30.484,53	546,17
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	(679.495,61)	(366.390,00)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - darunter für Altersversorgung Euro 2.938,28 (Euro 124,41)	(117.315,93)	(47.312,97)
b) andere Verwaltungsaufwendungen	(534.437,95)	(361.051,38)
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	(39.922,65)	(19.683,65)
7. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	537.888,17	137.896,71
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(169.504,89)	(42.513,26)
9. Sonstige Steuern	(620,00)	0,00
10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	367.763,28	95.383,45
11. Gewinnvortrag/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	90.614,28	0,00
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
in die gesetzliche Rücklage	(10.230,83)	(4.769,17)
13. Bilanzgewinn	448.146,73	90.614,28

Anhang zum 31.12.2022

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 2022 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, den Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) und den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt entsprechend den Gliederungsvorschriften der RechKredV unter Verwendung des Formblattes 1 (Jahresbilanz) und des Formblattes 3 (GuV, Staffelform).

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG
Firmsitz 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.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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 im Wesentlichen Forderungen aus Konzeptionsvergütungen und aus laufenden Fondsverwaltungsgebühren gegenüber verwalteten Fonds enthalten. Sämtliche Forderungen sind innerhalb von drei Monaten fällig.

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen

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

Firmenname / Sitz	Anteilshöhe	Jahresergebnis 2021	Eigenkapital 2021
DFI Komplementär GmbH / Berlin	100,00 %	1.157,38	26.157,38

Da der Jahresabschluss der DFI Komplementär GmbH für das Geschäftsjahr 2022 noch nicht vorliegt, wurde der Jahresabschluss 2021 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 Fondsimmobili Holding AG im Rahmen ihrer Tätigkeit genutzte Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Anlagenspiegel nach Handelsrecht zum 31.12.2022

DFI Deutsche Fondsimmobili Holding AG 10707 Berlin

	Anschaffungs-Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchungen Geschäftsjahr	Anschaffungs-Herstellungskosten 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.200,00	0,00	0,00	0,00	27.200,00
Summe	27.200,00	0,00	0,00	0,00	27.200,00
2. Immaterielle Anlagewerte					
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	22.034,59	28.923,13	0,00	10.650,50	61.608,22
b) geleistete Anzahlungen	10.650,50	0,00	0,00	-10.650,50	0,00
Summe Immaterielle Anlagewerte	32.685,09	28.923,13	0,00	0,00	61.608,22
3. Sachanlagen	175.747,06	11.055,02	0,00	0,00	186.802,08
Summe Sachanlagen	175.747,06	11.055,02	0,00	0,00	186.802,08
	235.632,15	39.978,15	0,00	0,00	275.610,30



	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
	2.319,59	7.483,63	0,00	9.803,22
b) geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Anlagewerte	2.319,59	7.483,63	0,00	9.803,22
3. Sachanlagen	17.364,06	32.439,02	0,00	49.803,08
Summe Sachanlagen	17.364,06	32.439,02	0,00	49.803,08
	19.683,65	39.922,65	0,00	59.606,30
	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021	
	Euro	Euro	Euro	
Anlagevermögen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	27.200,00	27.200,00	
Summe	0,00	27.200,00	27.200,00	
2. Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
	0,00	51.805,00	19.715,00	
b) geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	10.650,50	
Summe Immaterielle Anlagewerte	0,00	51.805,00	30.365,50	
3. Sachanlagen	0,00	136.999,00	158.383,00	
Summe Sachanlagen	0,00	136.999,00	158.383,00	
	0,00	216.004,00	215.948,50	

Anhang zum 31.12.2022

DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG Berlin

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen werden überwiegend Kautionen in Höhe von 30.113,85 Euro, Forderungen gegen Personal in Höhe von 6.216,00 Euro und Forderungen aus Umsatzsteuer in Höhe von 4.582,18 Euro ausgewiesen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.929,77	15.240,75
Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben	11.334,15	8.841,97
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	152.041,67
Verbindlichkeiten Steuern und Abgaben	64.385,52	0,00
Kreditkartenabrechnung	1.229,86	0,00
Umsatzsteuer	0,00	67,73
Darlehen	153.750,00	152.034,72
	267.629,30	328.226,84

Es handelt sich hierbei um kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als drei Monaten bis ein Jahr.

Steuerrückstellungen

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

Andere Rückstellungen

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Personalkosten (rückständiger Urlaub)	15.100,00	7.400,00
sonstige Rückstellungen	32.900,00	24.908,00
Beitrag Berufsgenossenschaft	1.500,00	1.000,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	11.500,00	5.000,00
Prüfungskosten	20.230,00	17.850,00
	81.230,00	56.158,00

Eigenkapital

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Gezeichnetes Kapital	150.000,00	150.000,00

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Bilanzgewinn 01.01.	90.614,28	0,00
Jahresüberschuss	367.763,28	95.383,45
Zuführung gesetzliche Rücklage	-10.230,83	-4.769,17
Ausschüttung	0,00	0,00
Vorabausschüttung	0,00	0,00
Bilanzgewinn 31.12.	448.146,73	90.614,28
Gesetzliche Rücklage	15.000,00	4.769,17
Eigenkapital	613.146,73	245.383,45

Der Bilanzgewinn enthält einen Gewinnvortrag in Höhe von 90.614,28 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital zum 31.12.2022 beträgt 150.000,00 Euro (Vorjahr: 150.000,00 Euro) und ist unverändert eingeteilt in 150.000 nennwertlose Stückaktien zu jeweils 1 Euro. Sämtliche Aktien lauten auf den Namen (Namensaktien).

Für Anteilshaber 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 wesentlichen Mietverträgen resultieren Gesamtverpflichtungen in Höhe von 411.555,95 Euro mit folgenden Restlaufzeiten:

	Gesamt- verpflichtung Euro	davon mit einer Restlaufzeit		
		von 1 Jahr Euro	2-5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro
Mietverpflichtungen	411.555,95	120.455,40	291.100,55	0,00

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgliederung der Provisionserträge

	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Vergütungen für Verwaltungs- und Vermittlungsdienstleistungen:		
Fondsverwaltungsgebühren	359.141,88	200.000,00
Transaktionsgebühren	1.156.715,00	312.703,00
Konzeptionsgebühren	217.302,40	83.001,40
Vermittlung Finanzierung	374.400,00	177.000,00



Aufgliederung der Provisionserträge	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Due Diligence Leistung	0,00	228.750,00
	2.107.559,28	1.001.454,40

Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Weiterberechnung Kosten	17.762,69	0,00
Verrechnete sonst. Sachbezüge	11.173,34	0,00
Erträge Auflösung von Rückstellungen	1.000,00	0,00
Erstattungen AufwendungsausgleichsG	548,50	546,17
	30.484,53	546,17

Aufgliederung der Provisionsaufwendungen

Aufgliederung der Provisionsaufwendungen	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Sonstige Fremdleistungen		
Eigenkapitalvermittlung	145.775,00	0,00
Vertriebsleistungen	0,00	33.333,33
Due Diligence	64.285,94	13.149,50
Kosten für Bewertungen	11.676,59	19.041,19
	221.737,53	65.524,02

Andere Verwaltungsaufwendungen

Andere Verwaltungsaufwendungen	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	45.365,42	26.562,00
Fahrzeugkosten	26.798,29	0,00
Rechts- und Beratungskosten	67.035,05	55.841,32
Abschluss- und Prüfungskosten	38.252,65	22.850,00
Werbe- und Reisekosten	85.289,52	48.442,51
Raumkosten	154.458,87	124.833,65
Buchführungskosten	9.172,00	7.804,26



Andere Verwaltungsaufwendungen	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Wartungskosten für Hard- und Software	8.251,59	14.036,01
Übrige Aufwendungen	58.396,34	55.210,35
Aufwendungen für Lizenzen und Konzessionen	41.418,22	5.471,28
	534.437,95	361.051,38

Zinsaufwendungen

Zinsaufwendungen	31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro
Zinsaufwendungen	7.245,97	4.141,84
	7.245,97	4.141,84

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	6,50
leitende Angestellte	0,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	6,50
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	6,50
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	0,00

Namen der Vorstände

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

Herr Mark Münzing	Portfoliomanagement und Administration
Herr Thomas Heinisch	Risikomanagement
Herr Matthias Ungethüm	Portfoliomanagement und Administration

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 224.600,00 Euro gezahlt.



Namen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Herr Franz-Josef Marxen	seit 28.12.2020	ausgeübter Beruf:	Vorstand
Herr Michael Weise	seit 28.12.2020	ausgeübter Beruf:	Geschäftsführer
Herr Christian Holz	seit 31.01.2022	ausgeübter Beruf:	Vorstand

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Herr Christian Holz seit 24.03.2022.

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten im Berichtsjahr wurden 12.800,00 Euro gewährt.

Honorar des Abschlussprüfers

Für Abschlussprüfungsleistungen fielen im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen in Höhe von 20.230,00 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 367.763,28 Euro.

Einschließlich des zu berücksichtigenden Gewinnvortrags in Höhe von 90.614,28 Euro ergibt sich, nach der Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 10.230,83 Euro, ein Bilanzgewinn von 448.146,73 Euro, der zu verwenden ist.

Der Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Unterschrift der Vorstands

Berlin, den 15.05.2023

Mark Münzing

Thomas Heinisch

Matthias Ungethüm

8.1.5 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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und



• vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und 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 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 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 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 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.



Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Nürnberg, den 15. Mai 2023

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz, Wirtschaftsprüfer

Luce, Wirtschaftsprüfer

Beschlussfassung über den Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 in zwei Sitzungen, zu denen der Aufsichtsrat und Vorstand am 28.06.2022 und am 29.11.2022 zusammentraten. In den Sitzungen hat 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 Prüfungsbericht des Jahresabschlussprüfers, der den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat, vor.

An der Sitzung des Aufsichtsrats am 27.06.2023 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 ihrer Sitzung am 27.06.2023 gebilligt. Die förmliche Feststellung obliegt der Gesellschafterversammlung.

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

Berlin, 27.06.2023

Christian Holz, Aufsichtsratsvorsitzender

Feststellung Jahresabschluss DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den aufgestellten Jahresabschluss der DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG zum 31.12.2022 geprüft und gebilligt, sowie die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschafterversammlung überlassen.



Vor diesem Hintergrund beschließt die Hauptversammlung: „Der Jahresabschluss der DFI Deutsche Fondsimmobilien Holding AG zum 31.12.2022 wird hiermit festgestellt.“

Berlin, 27. Juni 2023

Mark Münzing

Matthias Ungethüm

Sebastian Bader

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde mit Beschluss der Hauptversammlung von 27.06.2023 festgestellt

Beschluss der Hauptversammlung über die Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2022

Auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats fasst die Hauptversammlung einstimmig folgenden Beschluss zur Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2022:

Vom Jahresüberschuss wird ein Betrag von 10.230,83 Euro gemäß § 150 Abs. 2 AktG der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Der Bilanzgewinn in Höhe von 448.146,73 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen. Auf eine Dividendenzahlung wird verzichtet.

Berlin, 27. Juni 2023

Mark Münzing

Matthias Ungethüm

Sebastian Bader