

Jahresbericht 2025

DFIWOHNEN1

DFI WOHNEN 1 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO KG

INHALTSVERZEICHNIS

I. LAGEBERICHT.....	4
I.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	4
I.1.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft	4
I.1.2 Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle	4
I.1.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	4
I.2 WIRTSCHAFTSBERICHT	4
I.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	4
I.2.2 Geschäftsverlauf	6
I.2.3 Ertragslage	7
I.2.4 Finanzlage	7
I.2.5 Vermögenslage	8
I.2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	8
I.2.7 Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8
I.3 TÄTIGKEITSBERICHT	9
I.3.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	9
I.3.2 Anlageziele und Anlagepolitik	10
I.3.3 Risikobericht	10
I.3.4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile	12
I.3.5 Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur	12
I.3.6 Finanzierung	13
I.3.7 Bewirtschaftung	14
I.3.8 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres	15
I.4. ENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT	15
II. JAHRESABSCHLUSS.....	16
II.1 BILANZ	18
II.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	17
II.3 ANHANG	19
III. BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	29
IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	33

I. LAGEBERICHT

I.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I.1.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft

Die DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (im Folgenden: „Fondsgesellschaft“) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger.

Die Fondsgesellschaft wurde am 15.02.2021 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts in Berlin gegründet und am 10.03.2021 unter HRA 58376 B im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Als Hafteinlage sind im Handelsregister 1 % der Kommanditeinlagen eingetragen.

Sitz der Gesellschaft war für das Geschäftsjahr 2025 Kurfürstendamm 188 (3. OG), 10707 Berlin. Im Januar 2026 wurde die Sitzverlegung beantragt: An der Wiesent 1 91320 Ebermannstadt und zwischenzeitlich vollzogen.

Es gelten die Anlagebedingungen in der Fassung vom 14.01.2026, die am Tag nach der Eintragung im Bundesanzeiger am 31.01.2026 in Kraft getreten sind und der Gesellschaftsvertrag vom 20.01.2026. Beides wurde im Rahmen der im schriftlichen Umlaufverfahren vorgenommenen Gesellschafterversammlung vom 03.12.2025 geändert – siehe dazu auch 1.2.2.6.

Die Fondsgesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin DFI Komplementär GmbH, Berlin (Amtsgericht Charlottenburg HRB 225789 B / AG Bamberg HRB 12408 ab 09.02.2026) vertreten. Sie ist zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2030 befristet. Eine Verkürzung der Laufzeit ist einmalig um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit qualifizierter Mehrheit möglich.

I.1.2 Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle

Der Anleger beteiligt sich an der Fondsgesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin Erlanger Consulting GmbH, Erlangen (Amtsgericht Fürth HRB 7209).

Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth; sie wurde am 22.03.2021 beauftragt und stellt.

I.1.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

- a. Bergische Portfolio Invest GmbH umbenannt in DFI Wohnen 3 H GmbH (im Folgenden „3 H GmbH“)

Die Gesellschaft ist registriert beim AG Berlin Charlottenburg unter HRB 234426 B und wurde nach Ablauf des Berichtsjahres eingetragen beim AG Bamberg HRB 12413. Die Fondsgesellschaft hält 94,9 % der Gesellschaftsanteile.

- b. DFI Wohnen 1 H GmbH (im Folgenden „1 H GmbH“)

Die Gesellschaft ist registriert beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 233196 B und wurde nach Ablauf des Berichtsjahres eingetragen beim AG Bamberg HRB 12430. Die Fondsgesellschaft hält 89,9 % der Gesellschaftsanteile.

- c. DFI F 101 GmbH & Co. KG (im Folgenden „F 101 KG“)

Die Gesellschaft ist registriert beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRA 59471 B und wurde nach Ablauf des Berichtsjahres eingetragen beim AG Bamberg HRA 13465. Die Fondsgesellschaft hält 100 % der Gesellschaftsanteile.

Weitere Informationen zu den Immobilien-Gesellschaften siehe Anhang Seite 20 dieses Berichtes.

I.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

I.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

I.2.1.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Kalenderbereinigt lag das BIP um 0,3 % höher.

Nach zwei Jahren Rezession nahm die Wirtschaftsleistung damit wieder leicht zu. Dies lag vor allem daran, dass die privaten Haushalte sich 2025 insgesamt wieder konsumfreudiger zeigten. Auch der Staat weitete seine Konsumausgaben aus, trotz einer vorläufigen Haushaltsführung des Bundes, die sich bis weit in das Jahr hineinzog. Die Ausfuhren nahmen dagegen ab: Die exportorientierte Industrie befindet sich in einer schwierigen Lage, nicht zuletzt wegen der im internationalen Vergleich hohen Arbeits- und Energiekosten sowie bürokratischen Belastungen. Im Jahr 2025 sah sich das Verarbeitende Gewerbe mit zusätzlichen Herausforderungen konfrontiert: So führten die höheren US-Importzölle, aber auch die Aufwertung des Euro gegenüber den Währungen wichtiger Handelspartner zu einer Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsposition deutscher Exporte auf wichtigen internationalen Absatzmärkten. Die sich verändernde Rolle der Volksrepublik China, die immer stärker als Konkurrent für deutsche Industrieprodukte auftritt, kam erschwerend hinzu. In diesem außenwirtschaftlichen Umfeld, das einen hohen Anpassungsdruck auf die deutsche Industrie erzeugte, gingen die Exporte erneut zurück, aber weniger stark als im Vorjahr.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Insgesamt lagen die Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2025 preisbereinigt 0,5 % unter dem Vorjahreswert. Sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen wurde deutlich weniger investiert. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt

¹ Quellen: Statistisches Bundesamt: Pressekonferenz am 15.01.2026

haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Die nichtstaatlichen Bauinvestitionen zusammen – sie machen etwa 85 % der gesamten Bauinvestitionen aus – sanken um 1,1 %. Auch die staatlichen Bauinvestitionen gingen leicht um 0,1 % zurück, nachdem sie im Vorjahr noch kräftig gestiegen waren. Die durch das Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität möglich gewordenen Bauvorhaben dürften aufgrund des Vorlaufs vieler Infrastrukturprojekte frühestens ab diesem Jahr in den Investitionen sichtbar werden.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

1.2.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Das registrierte Investmentvolumen hat im Schlussquartal gegenüber den beiden Vorquartalen wieder angezogen. Dies wird auch in einer erhöhten Transaktionsfrequenz sichtbar, was als positiver Indikator für den Markt gewertet werden kann. Trotz der anhaltenden Schwäche der Konjunktur und bestehender geopolitischer Risiken wird der deutsche Wohn-Investmentmarkt durch die guten Perspektiven auf der Nutzerseite sowie die verbesserte Kapitalverfügbarkeit gut unterstützt. Dies spiegelt sich in einer umfangreichen Deal-Pipeline wider, welche die Marktdynamik in den kommenden Monaten maßgeblich beeinflussen wird.

Der anhaltende Anstieg der Wohnraumnachfrage in den vergangenen Jahren steht einem rückläufigen Wohnungsneubau gegenüber und resultiert in einer angespannten Angebots- und Nachfrage-Relation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere in den Top Märkten manifestiert sich diese Diskrepanz in einer sehr hohen Mietpreisdynamik, vor allem im Neubausegment. Es ist davon auszugehen, dass der Trend steigender Mieten Bestand haben wird, da das Wohnungsangebot weiterhin nicht ausreicht, um die hohe Nachfrage zu decken. Folglich dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten sowohl kurz- als auch mittelfristig fortbestehen, was insgesamt für eine dauerhaft hohe und tendenziell weiter zunehmende Investoren-Nachfrage spricht. Vor allem angelsächsische Anleger haben sich im Jahr 2025 bereits wieder verstärkt als Käufer auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt positioniert und zeigen weiterhin ein ausgeprägtes Interesse am deutschen Wohnungsmarkt.²

Generelle Einschätzungen zum Immobilienmarkt haben durch

die heterogene Entwicklung innerhalb der Assetklassen an Aussagekraft eingebüßt. Nur der Wohnungsmarkt kann einigermaßen treffsicher mit wenigen Sätzen charakterisiert werden. Mit niedrigen Leerständen und kräftig steigenden Mieten lässt sich das Bild in vielen Städten gut umreißen. Lange Zeit haben die Wohnungsmärkte der Topstandorte die Mietentwicklung angeführt. Doch das dafür ursächliche knappe Wohnungsangebot ist inzwischen ein flächendeckendes Problem am deutschen Wohnungsmarkt. Während die Wohnungsmieten außerhalb der Topstandorte spürbar zulegen, hat sich die Mietdynamik 2025 in den sieben größten Städten sichtbar verlangsamt. Der Grund ist aber nicht ein nachlassender Bedarf, sondern in erster Linie das enorm hohe Mietniveau. Im Durchschnitt der Topstandorte sind die Erstbezugsmieten 2025 auf gut 20 Euro je Quadratmeter geklettert. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen müssen im Durchschnitt etwas mehr als 15 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Die von steigenden Lebensmittelpreisen, Sozialabgaben und Energiekosten belasteten privaten Haushalte sind mit den hohen Mieten zunehmend finanziell überfordert. Deutlich stärker als die Neuvertragsmieten zogen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen an. Trotz der Preiskorrektur am Immobilienmarkt verteuerten sich Bestands-Eigentumswohnungen seit 2015 um nicht ganz 70 Prozent. Gegenüber 2010 weiteten sich die Preise sogar um 155 Prozent aus. Im Durchschnitt der sieben Topstandorte kostete eine bestehende Eigentumswohnung 2025 rund 5.400 Euro je Quadratmeter. Mit den gegenwärtigen Bauzinsen von gut 4 Prozent resultieren aus den nach wie vor recht hohen Kaufpreisen Kreditraten, die die Mieten weit übersteigen und die nur wenige private Haushalte finanzieren können. Damit fokussiert sich die Nachfrage für Wohnraum weiterhin primär auf Mietwohnungen.³

1.2.1.3 Branchenentwicklung⁴

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope lag das prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF mit 369 Mio. Euro im Jahr 2025 um 62 % niedriger als 2024 mit 962 Mio. Euro und erreichte damit nicht mal mehr eine halbe Milliarde Euro. Insgesamt wurden zehn Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen – zehn Fonds weniger als 2024.

Insgesamt investierten Anleger 2025 rund 438 Mio. Euro in 38 geschlossene Publikums AIF. Damit sank das platzierte Eigenkapitalvolumen, kommend von 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2022 und 683 Mio. Euro im Jahr 2023, weiter um 134 Mio. Euro (23 %) gegenüber dem Jahr 2024 (572 Mio. Euro, 39 AIF).

Hauptgrund für den weiteren Rückgang des Platzierungsvolumens ist die anhaltende Zurückhaltung von privaten Anlegern aufgrund der relativ hohen Attraktivität festverzinslicher Anlageformen. Dazu kommt die schwierige Situation an den Immobilienmärkten, die dieses, bislang dominierende Segment schwächt. Auch stand den Anlegern ein immer größer werdendes Angebot an ELTIFs zu Verfügung. Negative Meldungen zu Insolvenzen und schlechte Nachrichten im Markt der geschlossenen Fonds in den vergangenen Monaten und Jahren trugen zusätzlich zur Verunsicherung der Anleger bei. Allerdings sind geschlossene Publikums-AIF – anders als offene Immobilienfonds – durch ihre geschlossene Struktur aktuell nicht dem Rückgabedruck seitens der Anleger ausgesetzt, was sie im aktuellen Marktumfeld nicht zu Verkäufen zwingt.

² Quelle: BNP Paribas – Review Wohninvestmentmarkt Deutschland Q4 2025

³ Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2026 von März 2026

⁴ Quelle: Scope Fund Analysis: Angebots- und Platzierungszahlen Geschlossene Publikums-AIF vom 24.02.2026

I.2.2 Geschäftsverlauf

I.2.2.1 Investition

Mit dem Erwerb des Objektes Berlin, Ritterlandweg 3 (Bezirk Reinickendorf) mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.03.2024 ist der Fonds voll investiert. Der Bestand an Investitionsobjekten hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Zum Ende des Berichtsjahres konnte ein Kaufvertrag für das (Handels-)Objekt München der DFI Wohnen 1 H GmbH geschlossen werden, das mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.03.2026 auf den Käufer übergegangen ist.

Die drei Beteiligungsgesellschaften des DFI Wohnen 1 bewirtschaften nach Übergang des Objektes in Berlin – Reinickendorf 14 Einzelobjekte mit 342 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten an fünf Standorten (Berlin, Bochum, Gera, München und Remscheid). Das Investitionsvolumen liegt bei 52,64 Mio. € (Kaufpreise), der durchschnittliche Ankauksfaktor des Fondsportfolios beim 22,14fachen der Jahresnettokaltemiete.

Die Investitionskriterien und Anlagegrenzen gemäß Anlagebedingungen müssen seit dem 22.04.2024 eingehalten werden. Die Fondsgesellschaft hat die Vorgaben zum Geschäftsjahresende 2025 erfüllt.

I.2.2.2 Finanzierung

Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen bei der Sparkasse Bochum für die Finanzierung des Objektes Oststraße 40 – 42 prolongiert, wobei die Darlehensvaluta mit 1.979 T€ unverändert blieb und die Zinsbindung tilgungsfrei zum 30.06.2027 verlängert wurde.

Weitere Finanzierungen für die Schmidt-Knobelsdorf-Str. und die Cornelius-Fredericks-Str. sind zum Ende des Berichtsjahres abgelaufen und wurden im Januar 2026 für zunächst 1 Jahr prolongiert.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung gemäß Anlagebedingungen von 86,83 %. Diese wird ermittelt nach dem Verhältnis des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals nach Abzug sämtlicher direkt und indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen gemäß § 263 (1) KAGB im Verhältnis zu den effektiven Kreditständen und unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses.

Durch insgesamt leicht reduzierte Verkehrswerte im Rahmen der Regelbewertung 2025 erhöhte sich der LTV (Loan to Value = Verhältnis der effektiven Kreditstände zur Summe der Verkehrswerte des Fondsportfolios) von 51,67 % zum 31.12.2024 auf 52,44 %.

I.2.2.3 Bewirtschaftung

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

Die Immobilienverwaltung wurde zum 01.01.2025 regional auf drei Verwaltungsgesellschaften für die Objekte in Berlin, Thürin-

gen und Nordrhein-Westfalen neu aufgestellt, wobei die Mietbuchhaltung und das Berichtswesen zusammen mit der Verwaltung der Berliner Bestände zentralisiert wurden.

I.2.2.3.1 Objektbestand

Über das Berichtsjahr hinweg hat sich der in Bewirtschaftung befindliche Immobilienbestand mit 14 Objekten und 356 Einheiten (davon 342 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten) nicht verändert. Verändert hat sich die Zuordnung von Flächen im Objekt Bochum, die früher als Wohnungen genutzt wurden und künftig als Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die Fläche lag bei 28.610 m² (davon 24.916 m² Wohn- und 3.694 m² Gewerbefläche). Durch den Verkauf des Objektes in München gab es erst im Jahr 2026 Veränderungen im Bestand.

I.2.2.3.2 Kennzahlenentwicklung

Zum 31.12.2025 waren 95,2 % (Vorjahr 97,11%) der Einheiten bzw. 96,06% (Vorjahr 96,76%) der Fläche vermietet. Bei Ermittlung der v.g. Vermietungsquoten wurden nur Einheiten berücksichtigt, welche am Markt zur Vermietung angeboten werden konnten. Das heißt, die ehemaligen zwölf Wohnungen in Bochum – zwischenzeitlich bis auf die Außenhülle vollständig abgerissen – sowie weitere sechs Wohnungen in München fanden wegen eines angedachten Verkaufs in dieser Statistik keine Berücksichtigung.

Die basierend auf der Monatsmiete Dezember hochgerechnete Jahresnettokaltemiete betrug 2,558 Mio. €. Im Vergleich zur Ankauksmiete von 2,38 Mio. € konnte bis Ende 2025 ein Zuwachs von 7,57 % erreicht werden.

In nachfolgender Übersicht sind die wesentlichen Kennziffern zum Berichtstichtag für den Objektbestand, der bereits mindestens zwölf Monate in Bewirtschaftung des Fonds war („like-for-like-Bestand“), die in diesem Jahr auch den Zahlen für den gesamten Fondsbestand entsprechen, dargestellt.

like-for-like Bestand	31.12.2024	31.12.2025	Entwicklung
Verkehrswerte	55,80 Mio. €	54,90 Mio. €	-1,61 %
Vermietungsstand (m ²) ⁵	96,76 %	96,06 %	-0,70 %-Pkt.
Jahresnettokaltemiete	2,549 Mio. €	2,558 Mio. €	+0,32 %

I.2.2.3.3 Forderungen gegenüber Mietern

Die Außenstände von Mietern lagen zum Jahresende 2024 bei 151 T€ und zum 31.12.2025 bei 152,1 T€ und sind damit nahezu unverändert. Gleichzeitig wurden 23,8 T€ abgeschrieben und 45 T€ unter zweifelhafte Forderungen gebucht. Pauschalwertberichtigungen wurden in Höhe von 42,8 T€ gebildet.

⁵ Vermietungsstand ohne nicht vermietbare Flächen in Bochum und München

I.2.2.3.4 Investitionen in den Objektbestand

Im Berichtsjahr wurden keine größeren Investitionsmaßnahmen im Bestand umgesetzt. Mit Wohnungssanierungen wurde dem Leerstand entgegengewirkt und gleichzeitig das Mietniveau gesichert. Im Objekt Oststraße in Bochum wurden Abrißmaßnahmen im Innenbereich und die Ausbauplanung vorangetrieben. Für weitere Details verweisen wir auf I.3.7.

I.2.2.4 Liquidität

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

Gesellschaft	€
DFI Wohnen 1	50.858,04
3 H GmbH / Bergische GmbH	135.057,69
1 H GmbH	54.314,39
F 101 KG	70.376,16
SUMME	310.606,28

I.2.2.5 Auszahlungen an die Anleger und anrechenbare Steuern

Die Auszahlungsberechtigung beginnt ab dem vierten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten. Dies war für alle Beteiligungsbeträge ab dem 01.01.2024 gegeben. Außerdem erhöhte sich im Berichtsjahr der prognostizierte Auszahlungssatz auf jährlich 3,25 % des Kommanditkapitals. Zur Sicherstellung der Liquidität des Fonds hat das Fondsmanagement jedoch beschlossen, ab Juli 2025 die Auszahlungen vorerst auszusetzen.

Für den Termin im März wurde die Auszahlung entsprechend der Prognose an alle Anleger wie folgt vorgenommen:

Auszahlungs-termin ⁶	Auszahlungs-zeitraum	Auszahlungs-höhe	€
31.03.2025	Jan.-Apr.	1,09 %	405.153,00

I.2.2.6 Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen

Mit Schreiben vom 27.08.2025 wurden die Gesellschafter form- und fristgerecht zur ordentlichen Gesellschafterversammlung am 19.09.2025 in Berlin eingeladen. Die Tagesordnung sah neben dem Bericht der Kapitalverwaltungsgesellschaft und des Anlegerausschusses auch die Vorstellung und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024, die Bestellung des Wirtschaftsprüfers für den Jahresabschluss zum 31.12.2025 und die Entlastungsbeschlüsse zum Geschäftsjahr 2024 vor.

Sämtliche Beschlussanträge wurden durch die Gesellschafter befürwortet und mit großer Mehrheit angenommen. Details zu den Beschlussfassungen enthält das Protokoll, welches mit Schreiben vom 07.10.2025 an alle Gesellschafter versandt wurde.

Im schriftlichen Umlaufverfahren wurde im Dezember eine Gesellschafterversammlung durchgeführt. Auf der Tagesordnung standen der Austausch der Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Sitzverlegung nach Ebermannstadt jeweils einhergehend mit der Änderung der Anlagebedingungen. Auch diese Beschlussanträge wurden angenommen.

I.2.3 Ertragslage

	2025 in T€	2024 in T€
Ergebnis		
Erträge	449,3	523,2
Aufwendungen	-757,2	-800,4
Ordentlicher Nettoertrag	-307,9	-277,2
Veräußerungsgeschäfte	0,0	0,0
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-307,9	-277,2
Zeitwertänderung	-1.536,7	783,6
Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.844,7	506,4

Die Fondsgesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von - 1.844,7 T€ (Vorjahr 506,4 T€) aus.

Die Erträge des Geschäftsjahres 2025 beinhalten Zinserträge aus den Objektgesellschaften in Höhe von 444,7 T€ (Vorjahr 496,7 T€) und Zinserträge aus einer Festgeldanlage in Höhe von 2,4 T€ (Vorjahr 24,4 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2,1 T€ (Vorjahr 2,1 T€).

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2025 enthalten die laufenden Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 664,01 T€ (Vorjahr 698,2 T€) und weitere Kosten in Höhe von 93,24 T€ (Vorjahr 102,2 T€).

Die Zeitwertänderung beträgt saldiert -1.536,7 T€ (Vorjahr 783,6 T€) und setzt sich aus Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 10,1 T€ und Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von -1.546,8 T€ zusammen.

I.2.4 Finanzlage

	2025 in T€	2024 in T€
Kapitalstruktur		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	165,6	181,6
Eigenkapital (Kapitalanteile)	29.100,9	29.815,4
Eigenkapital (nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung)	-1.481,4	55,3
Bilanzsumme	27.785,2	30.052,3

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen (162,3 T€, Vorjahr 162,7 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2,9 T€, Vorjahr 18,9 T€), Sonstige Verbindlichkeiten (0,4 T€, Vorjahr 0,0 T€) sowie dem realisierten Eigenkapital inkl. Rücklagen (29.100,9 T€, Vorjahr 29.815,4 T€) und den nicht realisiertem Ergebnis aus der Neubewertung (-1.481,4 T€, Vorjahr 55,3 T€).

Das Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag 39.028,0 T€, Vorjahr 39.028,0 T€) ist zum Bilanzstichtag vollständig eingezahlt. Der Ausgabeaufschlag (Agio) wurde auf die Kapitalrücklage verbucht (1.858,0 T€, Vorjahr 1.858,0 T€). Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -308 T€ (Vorjahr 506,4 T€) entsteht bei Entnahmen in Geschäfts- und Vorjahren von 3.050,7 T€ (Vorjahr 2.644,3 T€) in Summe ein realisiertes Eigenkapital in Höhe von 29.100,9 T€ (Vorjahr 29.870,7 T€).

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

Liquidität (Kapitalflussrechnung)	in T€	in T€
Periodenergebnis	-1.844,7	
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-0,5	
Sonstige zahlungsunwirksame		
+/- Aufwendungen und Erträge	1.536,70	
Abnahme/Zunahme der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-17,8	
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	-16,0	
Abnahme/Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2,7	
+ Zinsaufwendungen	0,0	
- Zinserträge	-447,2	
- Ertragssteuerzahlungen	-118,9	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-905,7
Auszahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	-100,0	
Rückzahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	135,3	
Einzahlung in Investitionen des Finanzanlagevermögens	0,0	
+ Erhaltene Zinsen	526,3	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		561,6
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	0,0	
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-0,0	
- Gezahlte Zinsen	-0,0	
- Auszahlungen an Gesellschafter	-406,0	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-406,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	801	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-750,1	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		50,9

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 50,9 T€. Alle Einlagen sind eingefordert und vollständig eingezahlt.

I.2.5 Vermögenslage

Vermögenswerte	2025 in T€	2024 in T€
Langfristige Vermögenswerte	17.074,8	18.611,5
Kurzfristige Vermögenswerte	10.710,4	11.440,8
Bilanzsumme	27.785,2	30.052,30

Bei den langfristigen Vermögenswerten (17.074,8 T€, Vorjahr 18.611,5 T€) handelt es sich um die Beteiligungen der Fondsgesellschaft an Immobilien-Gesellschaften.

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen aus Darlehensforderungen gegen Beteiligungsgesellschaften (10.395,9 T€, Vorjahr 10.510,3 T€), die sich durch Tilgungen und Zinszahlungen verringert haben, Bankguthaben (50,9 T€, Vorjahr 800,9 T€) und anderen Forderungen (263,7 T€, Vorjahr 127,1 T€). In den anderen Forderungen sind unter Anderem Ansprüche auf Erstattung von Gewerbesteuer enthalten (237,7 T€, Vorjahr 118,9 T€).

I.2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wesentlicher Indikator für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft ist die Vornahme der prognostizierten laufenden Auszahlungen an die Anleger.

Diese stehen in Abhängigkeit des erreichten Bewirtschaftungs- und Handelsergebnisses der Immobilien-Gesellschaften. Die erreichten Ziele werden insbesondere an den folgenden immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen gemessen: Entwicklung des Vermietungsstandes, Entwicklung der Durchschnittsmieten und der Jahresnettokaltmiete, Höhe des Handelsergebnisses bei Immobilienverkäufen.

Weiterhin sind Ausschüttungen abhängig vom Ausbleiben unerwarteter negativer Einflüsse:

Die Ausschüttungen im Fonds DFI Wohnen 1 für Sommer und Herbst 2025 sowie für Winter 2025/-26 mussten ausgesetzt werden. Ursache hierfür war ein Schaden in einem Objekt in Bochum, der im Winter 2025 festgestellt worden war.

Im Objekt Bochum, Oststraße 40/42, das im Sommer 2022 mit knapp 3.000 m² Mietfläche und einer JNKM von rund 290.000 € für 4,65 Mio. € angekauft worden war, wurde im Rahmen des planmäßigen Rückbaus in den Innenräumen der beiden obersten Geschosse im Februar 2025 ein großflächiger schwarzer Hausschwamm festgestellt, der das 3. OG und große Teile des 2. OG befallen hatte. In den Folgemonaten wurde ein Sanierungskonzept ausgearbeitet. Es sah den Rückbau des 2. und 3. OG und anschließende Neuerrichtung der Mietfläche sowie deren Wiedervermietung vor.

Die Information an den Beirat erfolgte im Juni 2025, die der Anleger durch Schreiben vom 30.06.2025 und eine digitale Informationsveranstaltung am 15.07.2025.

Ein weiterer wesentlicher Indikator ist die Entwicklung des Nettoinventarwertes (im folgenden „NIW“).

Über nichtfinanzielle Leistungsindikationen erfolgt derzeit keine Steuerung des Unternehmens.

I.2.7 Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 entspricht den Erwartungen. Die Vermögenslage zeigt einen AIF in der Bewirtschaftungsphase und ist geordnet.

I.3 TÄTIGKEITSBERICHT

I.3.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

I.3.1.1 Fondsverwaltungsvertrag

Die Tätigkeit der DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG (im folgenden „KVG“) als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit dem Ablauf des Berichtsjahres beendet. Durch Gesellschafterbeschluss (Umlaufverfahren) aus dem Dezember 2025 wurde zum 31.12.2025/01.01.2026 die WIDe Wertimmobiliën Deutschland Fondsmanagement GmbH mit Sitz in Ebermannstadt als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Bafin hat dem Austausch zugestimmt. Mit der WIDe Wertimmobiliën Deutschland Fondsmanagement GmbH wurde am 20.01.2026 ein neuer Fondsverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf den im Berichtsjahr gültigen Vertrag mit der DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG.

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

Die KVG hat durch Bescheid vom 20.07.2021 die Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe KVG von der Bafin erhalten. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen inländischen Spezial-AIF mit dem Anlageziel Immobilien. Eine Investition in Immobilien ist auch mittelbar über Immobilien-Gesellschaften möglich.

Der Fondsverwaltungsvertrag umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und administrative Tätigkeiten. Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist mit Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten möglich. Die KVG haftet gegenüber der Fondsgesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

I.3.1.2 Auslagerungen

Folgende Leistungen hat die KVG auf externe Dienstleister ausgelagert:

- a. Auf Ebene der KVG
 - Datenschutzbeauftragter (Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner Asservandum Rechtsanwaltskanzlei mbH, Bubenreuth)
 - Finanzbuchhaltung, Erstellung des Jahresabschlusses und Betriebliche Steuererklärung (Auslagerungsbeginn 15.02.2021, Auslagerungspartner Schorr Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Erlangen)
 - Interne Revision (Auslagerungsbeginn 19.11.2021, Auslagerungspartner Asservandum Rechtsanwaltskanzlei mbH, Bubenreuth)

- Informationssicherheitsbeauftragter (Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner Asservandum Rechtsanwaltskanzlei mbH, Bubenreuth)
- IT-Dienstleistung (Auslagerungsbeginn 01.06.2021, Auslagerungspartner CCS Compatible Computer Solutions Inh. Hartmut Schedel e.K., Fürth)

b. Auf Ebene der Fondsgesellschaft

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

I.3.1.3 Vergütung der KVG

Die KVG erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 1,95 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche NIW der Fondsgesellschaft im laufenden Geschäftsjahr. In der Liquidation ändert sich die jährliche Vergütung der KVG nicht. Für das Berichtsjahr wurde von der KVG eine Vergütung von 560,5 T€ (VJ 589,4 T€) berechnet.

Die KVG erhält eine Vergütung für die Konzeption des Beteiligungsangebotes in Höhe von 0,89 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Berichtsjahr sind hierfür keine Kosten angefallen.

Die KVG erhält für Ankauf und Finanzierung von Vermögensgegenständen eine Transaktionsgebühr von bis zu 3,5 % gerechnet auf den Kaufpreis. Zum Vorteil des Fonds hat die KVG bislang eine Vergütung von 2,0 % des Kaufpreises und 1,5 % der Darlehenssumme für die Finanzierungsvermittlung zur Abrechnung gebracht. Im Berichtsjahr wurden keine Transaktions- oder Finanzierungsgebühren abgerechnet.

Die KVG erhält für den Verkauf von Vermögensgegenständen eine Transaktionsgebühr von 3,0 %, gerechnet auf den Verkaufspreis. Im Berichtsjahr sind hierfür keine Kosten angefallen.

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

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

1.3.2 Anlageziele und Anlagepolitik

Anlageziel ist, Erträge aus der Vermietung und der späteren Veräußerung der in die Fondsgesellschaft bzw. die Immobilien-Gesellschaften eingekauften Immobilien für die Anleger zu erzielen.

Anlagepolitik ist, Immobilien mit einer, auf das Fondsportfolio bezogenen, überwiegenden Wohnnutzung zu erwerben, die Mieterträge zu entwickeln und während der Fondslaufzeit bzw. im Rahmen der Abwicklung gewinnbringend zu veräußern.

1.3.3 Risikobericht

Die Angaben zum Risikomanagementsystem beziehen sich auf die im Geschäftsjahr mit der Verwaltung beauftragte KVG DFI Deutsche Fondsimmobiliens Holding AG. Nach Ende des Berichtsjahres wird der Fonds in das Risikomanagementsystem der neuen KVG WIDe Wertimmobilien Fondsmanagement GmbH integriert.

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

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

1.3.3.1 Risikoumfeld

Die anhaltenden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten, die Zollpolitik des aktuellen US-Präsidenten sowie ein gedämpftes Wachstum haben die Märkte und damit die Geschäftstätigkeit der KVG im Geschäftsjahr 2025 beeinflusst. Die durch rückläufige Energiepreise stabilisierte Inflationsrate ermöglichte der Zentralbank Zinsschritte, die auch positive Auswirkungen auf die Finanzierungssituation des Fonds hatten. Durch die Eskalation im Nahen und Mittleren Osten gab es im Jahr 2026 eine deutliche Trendumkehr. Weitere Zinsschritte der Europäischen Zentralbank werden bei einem Anhalten der Krise befürchtet.

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

1.3.3.2 Marktpreisrisiken

Das Marktpreisrisiko stellt das Risiko eines möglichen finanziellen Verlusts aufgrund nachteiliger Veränderungen der Marktpreise dar. Bei AIF der Assetklasse Immobilien sind das vor allem Preisänderungsrisiken auf den Immobilienmärkten sowie Zinsänderungsrisiken.

Auf der einen Seite besteht die Möglichkeit eines Rückgangs des Kaufinteresses (z.B. Konjunkturabschwung, Veränderung Mikrolage Standort, etc.), was zur Folge hätte, dass geplante Objektverkäufe entweder gar nicht oder nur mit Preisabschlägen realisiert werden können. Auf der anderen Seite könnte eine Angebotsverknappung oder eine steigende Nachfrage auf den Immobilienmärkten negative Preisänderungsrisiken verursachen, was wiederum zur Folge hätte, dass keine den Anlagebedingungen entsprechende Objekte zu wirtschaftlich akzeptablen Preisen erworben werden können.

Das Zinsänderungsrisiko kann bei einer nachteiligen Entwicklung negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentvermögens haben. Nach einem Rückgang der Zinseinstände 2025 wird ein deutlicher Anstieg im laufenden Jahr beobachtet, der vorwiegend der Krise im Nahen und Mittleren Osten zugerechnet werden kann.

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

Das Vermietungsmarktrisiko stellt das Risiko von negativen Auswirkungen auf die Ertragslage aufgrund von nachteiligen Veränderungen der Mietpreise dar. Durch die überproportional gestiegenen Nebenkosten besteht die Möglichkeit, dass geplante Mieterhöhungen nur teilweise oder gar nicht umgesetzt werden können. In einem Worst-Case-Szenario könnte dies sogar zu fallenden Nettokaltmieten führen. Aufgrund der Entwicklung der Mietpreise im Berichtsjahr und angesichts der Tatsache, dass in Deutschland weiterhin ein erheblicher Wohnungsmangel besteht, ist zum aktuellen Zeitpunkt kein erhöhtes Risiko festzustellen.

Aufgrund der Abhängigkeit des Investmentvermögens von erfolgreichen Objektverkäufen werden die Marktpreisrisiken als mittel bis hoch einzustufen. Das Zinsveränderungsrisiko wird ebenfalls als mittel bis hoch eingestuft.

1.3.3.3 Objektrisiken

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

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

I.3.3.4 Adressausfallrisiken

Adressausfallrisiken stellen das Risiko eines potenziellen finanziellen Nachteils für das Investmentvermögen dar, wenn Geschäftspartner die von ihnen geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen (können). Relevante Geschäftspartner in Bezug auf Adressausfallrisiken sind beim AIF Verkäufer und Käufer von Immobilien, Mieter und Finanzinstitute, bei denen die liquiden Mittel des Fonds angelegt werden, sowie mit der Verwaltung beauftragte Dienstleister.

Um das Adressausfallrisiko zu minimieren, prüft die KVG zu Beginn einer Geschäftsbeziehung die möglichen Geschäftspartner. Handelt es sich um eine Auslagerung, so erfolgt zusätzlich eine Risikoanalyse, und der Service-Provider wird laufend überwacht.

Durch den Fokus der Fondsgesellschaft auf Wohnimmobilien und dem daraus resultierenden geringen Anteil an Gewerbemieter ist das Adressausfallrisiko bei Mietern durch die ausreichend breite Mieterstreuung grundsätzlich limitiert. Dem Risiko wird durch ein aktives und professionelles Property Management Rechnung getragen.

Die Adressausfallrisiken des Investmentvermögens sind als gering einzustufen.

I.3.3.5 Liquiditätsrisiken

Die Gefahr von Liquiditätsrisiken besteht darin, dass die benötigten Zahlungsmittel zur Begleichung gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen möglicherweise nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen, oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

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

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

Basis des für den AIF eingerichteten Liquiditätsmanagementsystems ist eine Cash-Flow-Planung, die vom Einzelobjekt ausgehend alle Zahlungsströme während der Bewirtschaftungsphase auf monatlicher Basis abbildet. Die dafür getroffenen Annahmen werden vierteljährlich durch Vergleich mit Ist-Zahlen überprüft und falls notwendig aktualisiert.

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

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Liquidität können sich sowohl positiv – etwa durch Objektverkäufe oder ergänzende Finanzierungen – als auch negativ durch unerwartete oder über dem ursprünglichen Budget liegenden Ausgaben, insbesondere im Bereich Instandhaltung oder Gebäudeinvestitionen.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt hoch einzustufen. Nach Eingang des Kaufpreises für das Objekt München in 2026 erfolgte eine Herabstufung des Risikos.

I.3.3.6 Operationelle Risiken

Operationelle Risiken beinhalten potenzielle Verluste resultierend aus der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, Systemen oder Mitarbeitern.

IT-Risiken können zu Ausfallzeiten führen und den Verlust von Daten zur Folge haben. Daten, die nicht in Papierform vorhanden sind, können verloren gehen. Darüber hinaus bestehen operationelle Risiken im Bereich von Geldwäsche- und Datenschutzverstößen. Zur Risikovermeidung sind entsprechende Datensicherungsprozesse implementiert.

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

Die KVG verfügt zudem über eine Compliance Funktion. Der Compliance-Beauftragte stellt sicher, dass geltende aufsichtsrechtliche sowie internen Regelungen in Bezug auf die Auflage, den Vertrieb und die Verwaltung von AIF eingehalten werden. Mit dem Ziel einer nachhaltigen Implementierung von Compliance im Unternehmen sind die Mitarbeiter der KVG verpflichtet, an der regelmäßigen Compliance-Schulung teilzunehmen.

Die operationellen Risiken sind insgesamt als mittel bis hoch einzustufen.

I.3.3.7 Risiko aus dem Einsatz von zusätzlichen Finanzinstrumenten

Zum Berichtsstichtag hat der AIF keine zusätzlichen Finanzinstrumente eingesetzt.

I.3.4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile

		31.12.2024	31.12.2025
Komplementärin	DFI Komplementär GmbH	0 €	0 €
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH als Gründungskommanditistin	10.000 €	10.000 €
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin	37.160.000 €	37.160.000 €
Gesellschaftskapital		37.170.000 €	37.170.000 €
Ausgabeaufschlag		1.858.000 €	1.858.000 €
Einlagen		39.028.000 €	39.028.000 €
davon einbezahlt		39.028.000 €	39.028.000 €
Haftkapital		371.700 €	371.700 €
Umlaufende Anteile		37.170	37.170
Anzahl Gesellschafter		776	776
Anzahl Beitritte		889	889

I.3.5 Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur

Immobilien- gesellschaft	Anzahl Objekte 31.12.2025	Wohnungen 31.12.2025	Gewerbe- einheiten 31.12.2025	Summe Einheiten 31.12.2025	Summe Einheiten 31.12.2024	Veränderung
Bergische / 3 H GmbH	4	163	0	163	163	-
1 H GmbH	4	59	0	59	59	-
F 101 KG	6	120	14	134	145	-11
Summe	14	342	14	356	367	-11

Der AIF ist an drei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, welche zum Berichtsstichtag das Eigentum an 14 Immobilien mit 356 Einheiten (342 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten) halten. Durch den vollzogenen Innenabriss im Objekt Bochum, Oststraße der DFI F 101 GmbH & Co. KG hat sich die Anzahl der Einheiten verändert. Die abgerissenen Apartments werden in der alten Struktur nicht wieder aufgebaut, es entstehen großflächige Gewerbeeinheiten für die Vermietung als Arztpraxen. Mit endgültiger Festlegung der Flächen kann es noch Veränderungen in der Anzahl der Einheiten geben.

I.3.5.1 Portfoliostruktur nach Lage

Bundesland	Anzahl Objekte	Verkehrswert	Miete zum Stichtag
Bayern	1	4.380.000,00 €	7,98 %
Berlin	7	23.930.000,00 €	43,59 %
Nordrhein-Westfalen	5	19.230.000,00 €	35,03 %
Thüringen	1	7.360.000,00 €	13,40 %
Summe	14	54.900.000,00 €	100,00 %

Der Investitionsschwerpunkt des Fonds, nach Verkehrswerten betrachtet, liegt in Berlin. Die höchsten Mieteinnahmen generiert der Fonds jedoch aus den Objekten in Nordrhein-Westfalen. Für das Objekt in Bayern ist zum Stichtag bereits ein Kaufvertrag unterschrieben.

I.3.5.2 Portfoliostruktur nach Investitionsstrategie

Investitionsstrategie	Anzahl Objekte	Verkehrswert		Miete zum Stichtag	
Handel	4	12.730.000,00 €	23,19%	431.670,84 €	16,88 %
Bestand	10	42.170.000,00 €	76,81%	2.126.171,88 €	83,12 %
Summe	14	54.900.000,00 €	100,00%	2.557.842,72 €	100,00 %

Die Objekte des Portfolios Remscheid sind für die Bestandshaltung vorgesehen. Diese Objekte werden jedoch von einer GmbH gehalten, so dass grundsätzlich für diese Immobilien auch die Möglichkeit des Immobilienhandels besteht (Verkehrswerte 15,6 Mio. € = 28 %, Miete 907 T€ = 35,54 %).

I.3.6 Finanzierung

I.3.6.1 Darlehensbestand

Nr.	Portfolio	Nominaldarlehen	Zins	Zinsbindung	Tilgung
1	Berlin, Archenhold-/Einbecker Str.	4.150.000 €	3,82 %	30.06.2028	2% ab 30.07.2028
2	Berlin, Hechelstr.	850.000 €	3,82 %	30.06.2028	2% ab 30.07.2028
3	Berlin, Cornelius-Fredericks- Str. (ehem. Lüderitzstr.)	2.400.000 €	3,28 %	30.12.2026	endfällig
4	Berlin, Ritterlandweg	1.350.000 €	4,36 %	30.05.2028	endfällig
5	Berlin, Schmidt-Knobelsdorf-Str.	1.100.000 €	3,28 %	30.12.2026	endfällig
6	Bochum, Oststr.	1.978.795 €	3,20 %	30.06.2027	2 % p.a. ab 30.01.2028
7	Portfolio Remscheid	9.500.000 €	1,10 %	30.09.2029	3,37 % p.a ab 30.01.2029
8	Portfolio Berlin (Bahnhofstr./Bizetstr.)	3.360.000 €	2,55 %	30.09.2026	endfällig
9	Portfolio Gera	4.100.000 €	2,55 %	30.09.2026	endfällig
Summe		28.788.795 €	2,51 %		

Darlehensgeber aller Darlehen ist die Sparkasse Bochum. Das Darlehen gemäß Ziffer 6 wurde zum Zinsbindungsauslauf 30.09.2025 prolongiert, die Darlehen Ziffer 3 und 5 wurden zum 01.01.2026 mit den angegebenen Zinssätzen zunächst für ein Jahr prolongiert. Aktuell laufen Abstimmungen zur Prolongation der Darlehen 3, 5, 8 und 9 mit der Sparkasse Bochum. Zum Bilanzstichtag waren alle Darlehen ausbezahlt.

I.3.6.2 Darlehensstruktur

Zinsbindungszeit	Nominaldarlehen	Anteil	Restvaluta	Anteil
Kurzfristig bis 1 Jahr	10.960.000 €	38,07 %	10.960.000 €	38,07 %
Mittelfristig 1 - 5 Jahre	17.828.795 €	61,93 %	17.828.795 €	61,93 %
Summe	28.788.795 €	100,00 %	28.788.795 €	100,00 %

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

I.3.6.3 Durchschnittszins

Investitionsbereich	Nominaldarlehen	Restvaluta	Zins p.a.
Bestand	23.938.795 €	23.938.795 €	2,29 %
Handel	4.850.000 €	4.850.000 €	3,58 %
Fonds	28.788.795 €	28.788.795 €	2,51 %

I.3.7 Bewirtschaftung

Die Entwicklung der Kennzahlen enthält den Vergleich zum Ankaufs- und zum Vorjahreszeitpunkt.

	31.12.2025	Ankauf	Entwicklung seit Ankauf	31.12.2024	Entwicklung 12 Monate
Jahresnettokaltmiete					
Bestand	2.126.171,88 €	1.956.980,00 €	+8,65 %	2.114.641,32 €	+0,55 %
Handel	431.670,84 €	420.968,84 €	+2,54 %	435.041,04 €	-0,77 %
Fonds	2.557.842,72 €	2.377.948,84 €	+7,57 %	2.549.682,36 €	+0,32 %
Vermietungsstand Fläche					
Bestand	93,04%	93,77%	-0,73%-Punkte	94,20%	-1,16%-Punkte
Handel	89,41%	92,35%	-2,94%-Punkte	89,41%	+/-0,0%-Punkte
Fonds	91,81%	93,54%	-1,73%-Punkte	93,43%	-1,62%-Punkte

Trotz reduziertem Vermietungsstand kann eine Erhöhung der Jahresnettokaltmiete verzeichnet werden, da die vermieteten Flächen nahezu konstant geblieben sind. Positiv wirken gerade in Remscheid höherpreisige Neuvermietungen nach Abschluss von Wohnungs-sanierungen. Leerstände / Fluktuation betrifft eher unsanierte, günstigere Einheiten. Gegenläufig wirkten Mietminderungen und Reduzierungen aus, die aus (älteren) von den Voreigentümern vorgenommenen Vermietungen oberhalb der zulässigen Grenzen des Mietpreisspiegels vorgenommen wurden und nun angepasst werden mussten.

Insgesamt wird die Vermietungsquote von folgenden Sachverhalten deutlich beeinflusst:

- Objekt München: Für sechs Wohnungen mit 481,88 m² war zuerst eine umfassende Sanierung vorgesehen. Die strategische Entscheidung wurde dahingehend angepasst, für das Objekt im aktuellen Zustand einen Käufer zu suchen, der die steuerlichen Vorteile aus der Denkmalabschreibung nutzen kann. Die Verkaufsaktivitäten mündeten in einem Kaufvertrag zum Ende des Berichtszeitraumes und dessen Abwicklung zum 01.03.2026.
- Die für den Umbau vorgesehenen Flächen im 2. & 3. OG der Oststraße in Bochum werden bereits mit den neuen vermietbaren Flächen nach Abschluss der Umbauarbeiten herangezogen, die in dieser Statistik als Leerstand geführt werden, jedoch nicht vermietbar sind.

Ermittelt man eine Vermietungsquote für die am Markt verfügbaren Einheiten, ergibt sich ein bereinigter Vermietungsstand von 96,06 % der Fläche.

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

Mietrückstände	Forderungen 31.12.2025	Forderungen 31.12.2024	Entwicklung in €
Summe	152.110,88 €	150.949,30 €	+1.161,58 €

Als uneinbringlich wurden Forderungen in Höhe von 23,8 € ausgebucht. 45 T€ wurden als zweifelhafte Forderungen gebucht.

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

Instandhaltung/Sanierung	Betrag	€/m ²
Bergische GmbH / 3 H GmbH	255.889,82 €	22,69 €
1 H GmbH	53.742,33 €	11,81 €
F 101 KG	189.570,61 €	15,31 €
Summe	499.202,76 €	17,70 €

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

Verkehrswerte	31.12.2025	Ankauf (Kaufpreis)	Entwicklung seit Ankauf	31.12.2024	Entwicklung 12 Monate
Bestand	42.170.000,00 €	41.834.035,29 €	+0,80 %	43.280.000,00 €	-2,56 %
Handel	12.730.000,00 €	10.810.000,00 €	+17,76 %	12.520.000,00 €	+1,68 %
Fonds	54.900.000,00 €	52.644.035,29 €	+4,29 %	55.800.000,00 €	-1,61 %

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

I.3.8 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres

Zum 31.12.2025 waren 37.170 Fondsanteile zu je 1.000 € im Umlauf. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) zu diesem Stichtag in Höhe von 27.619.588,17 € umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des einzelnen Anteils ergibt sich aus dem Gesellschaftsvermögen dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile (37.170) und beträgt 743,06 € je Anteil.

Durch die Entnahmen der Anleger in 2025 (406,4 T€) und unter Berücksichtigung des negativen realisierten sowie nicht realisierten Ergebnisses hat sich das Gesellschaftsvermögen im Geschäftsjahr von 29.870.693,05 € auf 27.619.588,17 € (um 0,82 %) reduziert.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

I.4. ENTWICKLUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Der Fonds befindet sich seit der Vollinvestition im Jahre 2024 in der Bewirtschaftungsphase, in der durch Verkäufe von Handelsobjekten Handelsgewinne realisiert werden sollen. Die Bestandsobjekte sollen durch punktuelle Modernisierungen, Sanierungen und Instandhaltungen mittelfristig für einen Verkauf optimiert werden.

Durch den Verkauf des Objektes München, der im Berichtszeitraum vertraglich gebunden und zum 01.03.2026 abgewickelt wurde, konnte der Fonds einen maßgeblichen Handelsgewinn in Höhe von 727 T€ brutto realisieren.

Das Ziel, die Bewirtschaftung der Bestände im Jahr 2025 durch den Ausfall der Hausverwaltung neu zu organisieren, konnte erreicht werden. Durch erhebliche Anstrengungen der neuen Hausverwaltung in Zusammenarbeit mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft war die nahtlose Betreuung der Objekte des Fonds sichergestellt.

Ebermannstadt, 04.08.2026

DFI Komplementär GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

II. JAHRESABSCHLUSS

II.1 BILANZ

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN

A. Aktiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
1. Beteiligungen	17.074.797,16	18.611.489,31
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	50.858,04	978,15
b) Kurzfristige liquide Anlagen	0,00	800.000,00
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	10.395.858,25	10.510.276,20
b) Zins- und Dividendenansprüche	0,00	2.500,00
c) Andere Forderungen	263.720,26	127.048,29
Summe Aktiva	27.785.233,71	30.052.291,95
B. Passiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
1. Rückstellungen	162.282,14	162.737,08
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.927,40	18.861,82
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	436,00	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	27.242.945,37	27.957.358,10
b) Rücklagen	1.858.000,00	1.858.000,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-1.481.357,20	55.334,95
Summe Passiva	27.785.233,71	30.052.291,95

II.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

INVESTMENTTÄTIGKEIT		Geschäftsjahr 2025 EUR	Geschäftsjahr 2024 EUR
1.	Erträge		
	a) Zinsen und ähnliche Erträge	447.159,31	521.081,79
	b) Sonstige betriebliche Erträge	2.123,60	2.105,16
	Summe der Erträge	449.282,91	523.186,95
2.	Aufwendungen		
	a) Verwaltungsvergütung	-574.327,97	-603.898,79
	b) Verwahrstellenvergütung	-51.741,24	-54.405,30
	c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-56.485,54	-55.809,88
	d) Sonstige Aufwendungen	-74.698,45	-86.273,82
	Summe der Aufwendungen	-757.253,20	-800.387,79
3.	Ordentlicher Nettoertrag	-307.970,29	-277.200,84
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-307.970,29	-277.200,84
5.	Zeitwertänderung		
	a) Erträge aus der Neubewertung	10.063,34	1.144.734,76
	b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.546.755,49	-361.118,40
	Summe des nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.536.692,15	783.616,36
6.	Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.844.662,44	506.415,52

II.3 ANHANG

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB i. V. m. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nach §§ 274a und 288 HGB wird (teilweise) Gebrauch gemacht.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

Übertragung der Verwaltung

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2025/01. Januar 2026 ging das Verwaltungsrecht auf die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt über.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht	Berlin (bis 09.02.2026) Ebermannstadt (ab 10.02.2026)
Registereintrag	Handelsregister
Registergericht	Amtsgericht Charlottenburg (bis 09.02.2026) Amtsgericht Bamberg (ab 10.02.2026)
Register-Nr.	HRA 58376 B (bis 09.02.2026) HRA 13456 (ab 10.02.2026)

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage der von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellten Vermögensaufstellungen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaft ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG.

Die Objektgesellschaften erwerben Wohn- und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird. Die Wiederbewertung wurde nach dem Ertragswertverfahren gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durchgeführt. Soweit der Erwerb einer Immobilie weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. Anschaffungsnebenkosten der Immobilien werden bei Erwerb gesondert erfasst und über die voraussichtliche Zugehörigkeit der Immobilie zum Investmentvermögen, maximal jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften und andere Forderungen wurden mit dem Nennbetrag bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

		31.12.2025	Anteil am
		in Euro	Fondsvermögen
A.	Vermögensgegenstände		(netto) in %
I.	Immobilien		
1.	Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2.	Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3.	Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4.	Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5.	Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1.	Mehrheitsbeteiligungen	17.074.797,16	61,82
2.	Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III.	Liquiditätsanlagen		
1.	Bankguthaben	50.858,04	0,19
2.	Wertpapiere	0,00	0,00
3.	Investmentanteile	0,00	0,00
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2.	Forderungen gegenüber Kommanditisten	0,00	0,00
3.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	10.395.858,25	37,64
4.	Zinsansprüche	0,00	0,00
5.	Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
6.	Andere	263.720,26	0,95
Summe Vermögensgegenstände		27.785.233,71	100,60
B.	Schulden		
I.	Verbindlichkeiten aus		
1.	Kredit	0,00	0,00
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3.	Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4.	Lieferungen und Leistungen	2.927,40	0,01
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	436,00	0,00
II.	Rückstellungen	162.282,14	0,59
Summe Schulden		165.645,54	0,60
C.	Fondsvermögen	27.619.588,17	100,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft hält seit dem 01.04.2021 eine 94,9 %ige Beteiligung an der DFI Wohnen 3 H GmbH (vormals: Bergische Portfolio Invest GmbH) sowie seit dem 18.06.2021 eine 89,9 %ige Beteiligung an der DFI Wohnen 1 H GmbH und seit dem 01.12.2021 eine 100%ige Beteiligung an der DFI F 101 GmbH & Co. KG in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligungen beträgt zum 31. Dezember 2025 insgesamt 17.074.797,16 Euro.

Bezeichnung der Gesellschaft	DFI Wohnen 3 H GmbH (vormals: Bergische Portfolio GmbH)
Sitz der Gesellschaft	Ebermannstadt
Gesellschafter	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (94,9 %) P.B. Planen und Bauen GmbH (5,1 %)
Einlage (Stammkapital)	25.000,00 Euro
Einlage (Kapitalrücklage)	400.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2025	-1.531.895,64 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	111.796,22 €
Wert der Beteiligung	2.646.213,76 €

Bezeichnung der Gesellschaft	DFI Wohnen 1 H GmbH
Sitz der Gesellschaft	Ebermannstadt
Gesellschafter	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (89,9 %) P.B. Planen und Bauen GmbH (10,1 %)
Einlage (Stammkapital)	25.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2025	-1.425.795,36 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-180.671,09 €
Wert der Beteiligung	298.462,86 €

Bezeichnung der Gesellschaft	DFI F 101 GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Ebermannstadt
Gesellschafter	DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Kommanditist) DFI Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Kommanditeinlage)	10.000,00 Euro
Einlage (Rücklage)	15.595.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2025	11.545.445,70 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.009.155,94 €
Wert der Beteiligung	14.130.120,54 €

Barmittel und Barmitteläquivalente

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 50.858,04 Euro.

Forderungen an Immobilien-Objektgesellschaften

Bei den Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 10.395.858,25 Euro (Vorjahr 10.510.276,20 Euro) handelt es sich um verzinsliche Darlehen an die Objektgesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften (10.353.500,00 Euro; Vorjahr 10.510.276,20 Euro) und an die DFI F 101 GmbH & Co. KG (42.358,25 Euro; Vorjahr 0,00 Euro). Die Darlehen haben keine feste Laufzeit. Sie sind nach individuellen Vereinbarungen zu tilgen. Es wird für alle Forderungen wie im Vorjahr von einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgegangen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 162.282,14 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten und Gewerbesteuer in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	EUR
Gewerbesteuer Vorjahr (noch nicht veranlagt)	93.522,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	37.410,00
Prüfungskosten	15.900,00
Haftungsvergütung	13.797,67
IHK-Gebühren	1.652,47
Gesamt	162.282,14

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (2.927,40 Euro) betreffen zum Bilanzstichtag unter anderem noch nicht bezahlte Gebühren und Dienstleistungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten betreffen noch nicht ausbezahlte Entnahmen (436,00 Euro). Sie sind unverzinst. Sie sind wie im Vorjahr sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV

Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-307.970,29
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	307.970,29
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV

	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	29.870.693,05
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-406.442,44
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-307.970,29
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.536.692,15
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	27.619.588,17

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

Kapitalkonten	Komplementär in EUR	Kommanditisten in EUR	Gesamt in EUR
1. Kapitalkonto I	0,00	37.170.000,00	37.170.000,00
ausstehende Einlage*)	0,00	0,00	0,00
2. Kapitalkonto II	0,00	1.858.000,00	1.858.000,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-3.050.721,31	-3.050.721,31
4. Verlustvortragskonto	0,00	-6.876.333,32	-6.876.333,32
5. realisiertes Eigenkapital	0,00	29.100.945,37	29.100.945,37
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-1.481.357,20	-1.481.357,20
7. Eigenkapital nach KAGB	0,00	27.619.588,17	27.619.588,17

Entwicklung der realisierten Verlustvortragskonten

	€
Stand 31.12.2024	-6.568.363,03
Verlust 2025	-307.970,29
Stand 31.12.2025	-6.876.333,32

* Nicht gesellschaftsrechtlich geregelt

Angaben zum Nettoinventarwert (NIW)

		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW)	Euro	27.619.588,17	29.870.693,05	30.579.636,22	28.596.953,85
umlaufende Anteile		37.170	37.170	37.170	33.752
Wert des Anteils	Euro	743,06	803,62	822,7	847,27

Insgesamt wurden 37.130 Anteile zu 1.000,00 € ausgegeben und 37.170.000,00 € eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 27.619.588,17 Euro (VJ 29.870.693,05 Euro) umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des Anteils ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 743,06 Euro (VJ 803,62 Euro) je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initial- und Transaktionskosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 2,6 Prozent.

Geschäfte nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB

Der AIF darf nach § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB

Im Berichtsjahr ist keine zusätzliche Verwaltungsvergütung (Transaktionsvergütung) für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen angefallen.

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

Im Berichtsjahr ist keine Pauschalvergütung angefallen.

Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

Angaben zu Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB

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

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

Im Berichtsjahr sind Transaktionskosten in Höhe von 5.950,00 Euro als nachträgliche Anschaffungskosten angefallen.

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

Die KVG hat entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind.

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	931.795,96 Euro
davon feste Vergütungen	931.795,96 Euro
davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	10,75
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

b) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	689.874,41 Euro
davon an Führungskräfte	689.874,41 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	0,00 Euro

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Abs. 3 Nr. 3 (§ 135 KAGB)

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details
Gesellschaftsvertrag	Sitzverlegung der Gesellschaft und der Komplementärin nach Ebermannstadt	Verlegung aufgrund Beschluß Gesellschafterversammlung vom 03.12.2025
Anlagebedingungen	Austausch Kapitalverwaltungsgesellschaft	Änderung der Anlagebedingungen (Änderung des Vermögensverwaltungsmandats, neue Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Verlegung des Geschäftssitzes, durch Beschluß der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 03.12.2025) wirksam nach der Eintragung im Bundesanzeiger am 31.01.2026
Kapitalverwaltungsgesellschaft	neue Kapitalverwaltungsgesellschaft	WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmangement GmbH ab 31.12.2025/01.01.2026 durch Beschluß der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 03.12.2025 und Geschäftsbesorgungsvertrag vom 20.01.2026
Verwahrstelle	keine	
Abschlussprüfer	keine	
Auslagerungen	keine	
Bewertungsverfahren	keine	
Risikoprofil	keine	
Kosten	keine	
Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
Bisherige Wertentwicklung	Nettoinventarwerte liegen vor	Die Wertentwicklung kann den bisherigen Nettoinventarwerten entnommen werden. Diese werden im Anhang des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft ausgewiesen.

Angaben nach § 300 KAGB

a) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen
Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten und neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement sind in der Fondsgesellschaft nicht gegeben.

b) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements
Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen. Der AIF wird künftig in das Liquiditätsmanagementsystem der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH einbezogen.

c) Aktuelles Risikoprofil und eingesetzte Risikomanagementsysteme
Eingesetztes Risikomanagementsystem
Der AIF befindet sich in der Bewirtschaftungsphase. Es wurden bis zum Bilanzstichtag Immobilieninvestitionen (mit Nutzen-Lasten-Übergang) in 14 Objekte getätigt.

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

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

Aktuelles Risikoprofil

Es besteht das Risiko, dass die Veräußerung von Immobilien mangels Nachfrage nicht, oder nur zu einem niedrigeren Verkaufspreis als geplant möglich sein wird. Geringere oder ausbleibende Erträge hieraus können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung bzw. die aus der Beteiligung prognostizierte Rendite der Anleger haben.

Neben den Marktrisiken besteht das Risiko, dass Darlehen nicht oder nicht in gewünschter Höhe aufgenommen werden können. Dieses Finanzierungsrisiko wird zum Stichtag als gering bis mittel bewertet. Aufgrund des im Vergleich zum Markt geringen Durchschnittszinses der Finanzierungen besteht das Risiko, dass durch höhere Anschlusskonditionen bei Prolongationen der Darlehen, die Rendite des Fonds belastet wird. Weiterhin kann die Anschlussvermietung bei Fluktuationen im Vermietungsbestand durch eine insgesamt angespannte wirtschaftliche Situation die Rendite belasten, in dem sich die Leerstandszeiten verlängern und Anschlussvermietungen nicht zu den bisherigen Konditionen vorgenommen werden können.

Es besteht weiter das Risiko, dass benötigte Zahlungsmittel zur Begleichung gegenwärtiger oder zukünftiger Zahlungsverpflichtungen möglicherweise nicht oder nicht fristgerecht zur Verfügung stehen. Das Liquiditätsrisiko wurde für das Geschäftsjahr 2025 als hoch eingeschätzt, nach Eingang des Kaufpreises für das Objekt München erfolgte eine Herabstufung des Risikos.

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

Zusätzlich zu den oben genannten bestehen weitere Risiken auf Objektebene in Form von Leerstand, Mietausfall, erhöhten Kosten für Sanierungen oder Investitionen in Gebäude. Die Objektrisiken werden als mittel eingestuft.

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

d) Angaben zum Leverage

Änderungen des maximalen Umfangs, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 1,004 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,006.

Sonstige Angaben

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Käufe oder Verkäufe.

Verzeichnis von über Objekt-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV

Lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Nutzen- / Lasten-übergang	Baujahr	Grundstücksgröße m²	Nutzfläche m²		
						gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
1	12555 Berlin-Köpenick, Bahnhofstr. 2d	Wohn- und Geschäftshaus	01.10.22	1900	755	852	210	642
2	13088 Berlin-Pankow (Weißensee), Bizetstr. 112	Wohnhaus	01.10.22	1900	817	1.291	-	1.291
3	13351 Berlin-Wedding, Cornelius-Fredericks-Str. 57	Wohnhaus	01.02.22	1996	551	1.267	-	1.267
4	10315 Berlin-Lichtenberg, Einbecker Str. 46, Archenholdstr. 2	Wohn- und Geschäftshaus	01.06.22	1912	836	2.048	213	1.835
5	13403 Berlin-Renickendorf, Hechelstr. 15	Wohnhaus	01.04.22	1982	966	698	-	698
6	13409 Berlin-Reinickendorf, Ritterlandweg 3	Wohnhaus	01.03.24	1977	934	1.000	-	1.000
7	13581 Berlin-Spandau, Schmidt-Knobelsdorf-Str. 6	Wohnhaus	01.12.21	1976	1.743	864	-	864
8	44866 Bochum-Wattenscheid, Oststr. 40,42	Wohn- und Geschäftshaus	01.08.22	1900 / 1935	2.758	3.271	3.271	-
9	07545 Gera, Gagarinstr. 70, 72, 74, 78, 80, Helene-Fleischer-Str. 13, Trebnitzer Str. 10	Wohnanlage	01.12.22	1955	3.902	4.621	-	4.621
10	80939 München-Schwabing/Freimann, Heinrich-Groh-Str. 4 / Situlistr. 67	Wohnanlage	01.08.23	1894	2.436	1.421	-	1.421
11	42899 Remscheid, Hans-Böckler-Str. 149-165 ungerade	Wohnhaus	31.03.21	1966	8.249	5.733	-	5.733
12	42855 Remscheid, Heidmannstr. 13-17 ungerade	Wohnhaus	31.03.21	1958	1.573	1.081	-	1.081
13	42897 Remscheid, Lüttringhauser Str. 55-61 ungerade	Wohnhaus	31.03.21	1973	4.681	2.771	-	2.771
14	42897 Remscheid, Otto-Hahn-Str. 7	Wohnhaus	31.03.21	1971	2.231	1.692	-	1.692

Fremdfinanzierungs- quote in % per 31.12.2025	Verkehrswert in TEUR per 31.12.2025	Leerstands- quote gesamt am 31.12.2025	Restlauf- zeiten der Nutzungs- verträge	Neben- kosten bei Anschaffung in TEUR	Nutzungsentgelt- ausfallquote
48,3%	2.460	0,00%	1,8 Jahre	264	4,76%
54,6%	3.980	0,00%	-	488	0,81%
62,5%	3.840	0,00%	-	515	0,00%
55,3%	7.500	2,45%	0,68 Jahre	910	2,35%
51,8%	1.640	0,00%	-	238	0,00%
55,8%	2.420	0,00%	-	328	1,05%
52,6%	2.090	0,00%	-	228	0,00%
54,7%	3.620	29,62%	7,5 Jahre	590	7,42%
55,7%	7.360	7,00%	-	863	6,26%
0,0%	4.380	33,92%	-	205	32,32%
57,2%	8.670	4,76%	-	k.A.	5,64%
66,1%	1.220	9,50%	-	k.A.	9,15%
65,4%	3.620	2,60%	-	k.A.	3,30%
65,0%	2.100	4,34%	2,49 Jahre	k.A.	5,37%

Die Verkehrswertgutachten haben als wesentliche Ergebnisse die angegebenen Verkehrswerte ermittelt. Die Wertgutachten haben darüber hinaus keine wesentlichen Feststellungen getroffen.

Wesentliche Projekt- oder Bestandsentwicklungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

Angaben zu den Erträgen und Aufwendungen der Gesellschaft

Die Erträge in Höhe von 449.282,91 Euro resultieren aus Zinserträgen in Höhe von 447.159,31 Euro aus Darlehen an die DFI F 101 GmbH & Co. KG, DFI Wohnen 1 / H GmbH und an die DFI Wohnen 3 H GmbH sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 757.253,20 Euro, die im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 560.530,30 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 51.741,24 Euro, für die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Treuhandvergütung in Höhe von 51.741,26 Euro sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 56.485,54 Euro angefallen.

Aus der Neubewertung der Beteiligungen ergab sich ein nicht realisiertes Ergebnis von -1.536.692,15 Euro.

Ergebnisverwendung

Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

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

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.

Angabe gem. Art 7. der Taxonomie-Verordnung

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

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die DFI Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 13.797,67 Euro brutto.

Geschäftsführer der DFI Komplementär GmbH waren im Berichtsjahr Herr Sebastian Bader, Herr Mark Münzing und Herr Matthias Ungethüm. Mit Wirkung zum 01.01.2026 wurden Herr Dieter Lahner, Herr Johannes Lahner und Herr Simon Piepereit als Geschäftsführer bestellt, die Herren Bader, Münzing und Ungethüm abberufen.

Gesellschafter

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

Name	DFI Komplementär GmbH
Sitz	Berlin (bis 08.02.2026) Ebermannstadt (ab 09.02.2026)
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital	25.000,00 Euro

Ebermannstadt, den 04.08.2026

DFI Komplementär GmbH

persönlich haftende Gesellschafterin



Dieter Lahner



Johannes Lahner



Simon Piepereit

III. BESTÄTIGUNGSVERMERKS DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss und zum Lagebericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse:

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
 - erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
-

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der DFI Wohnen 1 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2025 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Nürnberg, den 04. August 2026

Rödl Audit GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Difflipp
Wirtschaftsprüfer

gez.
Luce
Wirtschaftsprüfer

IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER NACH DEN VORGABEN DES § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 04. August 2026

DFI Komplementär GmbH
persönlich haftende Gesellschafterin

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

NOTIZEN

**WIDe Wertimmobilien Deutschland
Fondsmanagement GmbH**

An der Wiesent 1 | 91320 Ebermannstadt
Telefon: +49 (0) 9194 33433-11 | Telefax: +49 (0) 9194 33433-33
E-Mail: info@wide-kvg.de | www.wide-kvg.de