

# Jahresbericht 2023

**DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**  
Kurfürstendamm 188, 3. OG  
10707 Berlin

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>LAGEBERICHT</b> .....	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>Grundlagen des Unternehmens</b> .....	<b>3</b>
I.1.1	Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft .....	3
I.1.2	Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle .....	3
I.1.3	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften .....	3
<b>I.2</b>	<b>Wirtschaftsbericht</b> .....	<b>4</b>
I.2.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung .....	4
I.2.2	Geschäftsverlauf .....	5
I.2.3	Ertragslage .....	6
I.2.4	Finanzlage .....	7
I.2.5	Vermögenslage .....	7
I.2.6	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	8
I.2.7	Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	8
<b>I.3</b>	<b>Tätigkeitsbericht</b> .....	<b>8</b>
I.3.1	Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) .....	8
I.3.2	Anlageziele und Anlagepolitik .....	10
I.3.3	Risikobericht .....	10
I.3.4	Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile .....	13
I.3.5	Portfolio-Bestand, Veränderungen, Struktur .....	13
I.3.6	Finanzierung .....	14
I.3.7	Bewirtschaftung .....	14
I.3.8	Wertentwicklung während des Geschäftsjahres .....	14
<b>I.4</b>	<b>Entwicklung der Fondsgesellschaft</b> .....	<b>15</b>
<b>II.</b>	<b>JAHRESABSCHLUSS</b> .....	<b>16</b>
<b>II.1</b>	<b>Bilanz</b> .....	<b>16</b>
<b>II.2</b>	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	<b>17</b>
<b>II.3</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>18</b>
II.3.1	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss .....	18
II.3.2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	18
II.3.3	Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV .....	19
II.3.4	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung .....	19
II.3.5	Ergänzende Angaben nach KARBV .....	21
II.3.6	Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	25
II.3.7	Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB .....	25
II.3.8	Ergänzende Angaben nach KAGB .....	25
II.3.9	Sonstige Angaben .....	27
<b>III.</b>	<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS</b> .....	<b>30</b>
<b>IV.</b>	<b>ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER NACH DEN VORGABEN DES § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB</b> .....	<b>35</b>

## **I. LAGEBERICHT**

### **I.1 Grundlagen des Unternehmens**

#### **I.1.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft**

Die DFI Wohnen 2 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 18.01.2023 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts in Berlin gegründet und am 26.01.2023 unter HRA 61216 B im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Als Hafteinlage werden im Handelsregister 1 % der Kommanditeinlagen eingetragen.

Sitz der Gesellschaft ist Kurfürstendamm 188 (3. OG), 10707 Berlin.

Es gelten die Anlagebedingungen vom 28.12.2022 und der Gesellschaftsvertrag vom 18.01.2023.

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

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2033 befristet. Eine Verkürzung der Laufzeit ist einmalig um bis zu drei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit qualifizierter Mehrheit möglich.

#### **I.1.2 Treuhandkommanditistin und Verwahrstelle**

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

Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Erlangen; sie wurde am 01.02.2023 beauftragt und bestellt. Im Berichtsjahr wurden alle erforderlichen Zustimmungen der Verwahrstelle eingeholt. Seitens der Verwahrstelle angeforderte Informationen und Auskünfte wurden erteilt.

#### **I.1.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

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

- a) DFI Wohnen 2 H GmbH (im Folgenden „2 H GmbH“)  
Die Gesellschaft ist registriert beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 254021 B.  
Die Fondsgesellschaft hält 100 % der Gesellschaftsanteile.
- b) DFI F 201 GmbH & Co. KG (im Folgenden „F 201 KG“)  
Die Gesellschaft ist registriert beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRA 61688 B.  
Die Fondsgesellschaft hält 100 % der Gesellschaftsanteile.

Weiteren Informationen zu den Immobilien-Gesellschaften siehe unter Ziff. II.3.4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ab Seite 20 dieses Berichtes.

## I.2 Wirtschaftsbericht

### I.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

#### I.2.1.1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Geschäftsjahres 2023 war geprägt durch den am 24.02.2022 von der Russischen Föderation begonnenen Krieg gegen die Ukraine, der über das Jahr 2023 hinaus andauerte, und von der Gaza-Krise, die durch den Überfall der Hamas auf Israel am 07.10.2023 begann. Die Konjunktur hatte den coronabedingten Einbruch des Jahres 2020 (-5 % preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt – nachfolgend BIP genannt) halbwegs überstanden und sich 2021 leicht erholt (+2,7 % BIP), schwächte sich dann aber 2022 auf ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von nur noch 1,9 %<sup>1</sup> ab. Diese Negativentwicklung setzte sich 2023 fort. Das preisbereinigte BIP sank 2023 auf -0,3 % gegenüber dem Vorjahr 2022<sup>2</sup>. Die Inflation erreichte mit 6,9 % 2022 ihren Höhepunkt und schwächte sich 2023 auf 5,9 % gegenüber 2022 ab<sup>3</sup>. Das Haushaltsdefizit erhöhte sich – nach 2020 um 189,2 Mrd. €, 2021 um zusätzlich 132,5 Mrd. € und 2022 um weitere 101,3 Mrd. € – im Jahr 2023 um zusätzlich 87,4 Mrd. €<sup>4</sup>. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes für die Neuverschuldung von max. 3 % wurde 2020 und 2021 zweimal in Folge verfehlt und konnte 2022 und 2023 eingehalten werden (2022: 2,6 % Defizit, 2023: 2,1 % Defizit)<sup>4</sup>. Deutschland ist in einer Rezession.

#### I.2.1.2 Wohnimmobilienmarkt

Hatte sich der Wohnimmobilienmarkt insgesamt in den Coronakrisenjahren 2020/2021 und auch 2022 robust gezeigt, so setzte sich dieser Trend 2023 nur in Bezug auf die Mietentwicklung fort. Waren die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt 2022 um 8,53 %<sup>5</sup> gestiegen, betrug der Anstieg 2023 im ersten Halbjahr 7,6 %, in kreisfreien Großstädten (über 500.000 Einwohner) sogar 11 %<sup>6</sup>.

Im Gegensatz dazu fielen die Kaufpreise 2023 gegenüber 2022 bei Mehrfamilienhäusern um rd. 20 %<sup>7</sup>. Die Ursachen für die steigenden Mieten sind nach unserer Auffassung vor allem die weitere Verknappung des Wohnraumangebotes in den Ballungsräumen durch Zuzug, steigenden Flächenbedarf pro Einwohner und einen praktisch zum Stillstand gekommenen Neubau von zahlbarem Wohnraum. Durch den massiven Anstieg der Darlehenszinsen von unter 1 % p. a. auf über 4 % p. a. ist der Transaktionsmarkt, beginnend im vierten Quartal 2022 und fortgesetzt im Jahr 2023, eingebrochen. Der Transaktionsmarkt wird sich nach unserer Auffassung erst dann wieder erholen, sobald die Volatilität des Zinsumfeldes zurückgeht und die Preisbildung zwischen Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht kommt. Der Rückgang der Inflationszahlen im Februar auf 2,5 % und März auf 2,2 %<sup>8</sup> könnte nach unserer Auffassung im zweiten Halbjahr zu einer positiven Entwicklung des Zinsumfeldes führen.

#### I.2.1.3 Branchenentwicklung

Im Segment geschlossene Publikums-AIF brach die Eigenkapitalinvestition gegenüber 2022 um fast die Hälfte auf 680 Mio. € ein (Vorjahr: rd. 1,2 Mrd. €). Die Ursache für den Markteinbruch liegt unserem Erachtens nach in der veränderten Zinslandschaft, vor allem in den attraktiven Festgeldangeboten der Banken, und in der Insolvenz von mehreren großen Fondshäusern (Project, One Group). Beim Platzierungsvolumen dominiert nach wie vor die Assetklasse Immobilien, wenn auch auf wesentlich niedrigerem Niveau, was die absoluten Zahlen anbelangt. Konnte sie 2022 mit 829 Mio. €<sup>9</sup> noch rd. 70 % des 2022 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen, lag sie 2023 noch bei rd. 62 %.

Die DFI-Gruppe hat bei den Platzierungszahlen im Jahr 2023 mit ihrem DFI Wohnen 2 den Platz 19 bei den geschlossenen AIF (Privatanleger) erreicht.<sup>10</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2023), Pressemitteilung 13.01.2023

<sup>2</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2024), Pressemitteilung 15.01.2024

<sup>3</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2024), Pressemitteilung 16.01.2024

<sup>4</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2024), Pressemitteilung 23.02.2024

<sup>5</sup> Quelle: Immobilien Scout GmbH (Wohnbarometer)

<sup>6</sup> Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Meldung vom 19.12.2023

<sup>7</sup> Quelle: Tagesschau 08.02.2024 unter Bezugnahme auf Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW)

<sup>8</sup> Quelle: Statisches Bundesamt (Destatis 2024) 12.03.2024 und 02.04.2024

<sup>9</sup> Quelle: Scope Fund Analysis GmbH (Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2022 vom 16.02.2022)

<sup>10</sup> Quelle: kapital-markt intern Video-Kongress 21.02.2024

## **I.2.2 Geschäftsverlauf**

### **I.2.2.1 Platzierung**

Die Genehmigung der Anlagebedingungen und der Verwahrstelle wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 28.12.2022 erteilt. Die Vertriebsgenehmigung der BaFin erfolgte am 14.03.2023.

Die Platzierungsphase begann am 24.03.2023 und läuft bis zum 31.10.2024, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft ermächtigt ist, diese maximal zweimal um insgesamt acht Monate, also längstens bis 30.06.2025 zu verlängern.

Bis zum Bilanzstichtag wurden Beitrittserklärungen in Höhe von etwa 9,5 Mio. € Kommanditkapital gezeichnet. Inklusive dem Ausgabeaufschlag von rund 0,5 Mio. € ergeben sich Einlagen von etwa 10 Mio. € (davon von der Treuhandkommanditistin geprüfte und angenommene Beitrittserklärungen etwa 9,2 Mio. €). Es handelt sich um 259 bis 31.12.2023 unterzeichnete Beitrittserklärungen bzw. 235 Anleger.

### **I.2.2.2 Investition**

Zur Investition der eingeworbenen Mittel wurde im Berichtsjahr ein Kaufvertrag für den Ankauf des Startportfolios beurkundet. Der Kaufvertragsabschluss erfolgte über ein notarielles Kaufangebot am 29.06.2023, welches am 28.08.2023 für den Fonds angenommen wurde. Erworben wurden insgesamt acht Immobilien mit 150 Wohn- und 13 Gewerbeeinheiten und einer vermietbaren Fläche von etwa 10.500 m<sup>2</sup> an den Standorten Dresden, Coswig und Radebeul. Der Kaufpreis des Objektpaketes liegt bei 13,6 Mio. € und die Jahresnettokaltmiete bei Ankauf bei etwa 764 T€, was zu einem Kauffaktor von 17,8fach führt. Im Zuge der technischen Due Diligence Prüfung wurde für erforderlichen Erhaltungsaufwand ein Betrag in Höhe von 1,95 Mio. € ermittelt. Käufer ist die Bestandsgesellschaft des Fonds (F 201 KG).

Der Kaufpreis war zum Jahresende 2023 fällig und wurde fristgerecht bezahlt, so dass die Immobilien mit Wirkung zum 01.01.2024 in die Bewirtschaftung der Immobilien-Gesellschaft F 201 KG übergingen.

Die Investitionskriterien und Anlagegrenzen gemäß Anlagebedingungen müssen ab einem Zeitpunkt von 36 Monaten nach Vertriebsbeginn laufend eingehalten werden, somit ab 24.03.2026. Das Startportfolio erfüllt alle Vorgaben.

### **I.2.2.3 Finanzierung**

Für alle Zeichnungen bis zum 31.12.2023 erfolgte die Anforderung des vollen Beteiligungsbetrages inklusive des Agios mit Annahme der Beitrittserklärungen. Von den bis Jahresende 2023 gezeichneten Einlagen waren bis zum Jahresende 2023 rund 8,5 Mio. € durch die Anleger einbezahlt. Bis zur Erstellung dieses Berichtes waren alle Zahlungen für diese Zeichnungen bei der Fondsgesellschaft eingegangen.

Für das Startportfolio wurde im Dezember 2023 auf Ebene der DFI F 201 KG ein Darlehensvertrag abgeschlossen. Die Darlehenssumme beträgt 7,3 Mio. €. Die Valutierung der Fremdmittel erfolgte mit Kaufpreiszahlung Ende Dezember 2023.

Für die Kaufpreiszahlung wurde außerdem durch die KVG eine Zwischenfinanzierung in Höhe von 1,16 Mio. € zur Verfügung gestellt. Diese Mittel wurden im Januar 2024 nach Eingang der zum Bilanzstichtag von Anlegern noch nicht eingezahlten Kapitalzahlungen zurückgeführt.

Detailinformationen sind im Kapitel I.3.6 Finanzierung (Seite 14 dieses Berichtes) abgebildet.

Zum Berichtsstichtag ergab sich eine Belastung gemäß Anlagebedingungen von 108,17 % (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 unter Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses). Der LTV (Loan to Value = Verhältnis der effektiven Kreditstände zur Summe der Verkehrswerte des Fondsportfolios) lag nach Besitzübergang des Startportfolios am 01.01.2024 bei 62,21 %.

### I.2.2.4 Liquidität

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

<b>Gesellschaft</b>	<b>€</b>
DFI Wohnen 2	261.834,15
2 H GmbH	20.518,24
F 201 KG	6.751,89

### I.2.2.5 Auszahlungen an die Anleger

Die Auszahlungsberechtigung beginnt ab dem zwölften der Einzahlung folgenden Monatsersten. Die Einzahlungen der Einlagen durch die Anleger begannen im Berichtsjahr, so dass noch kein Gesellschaftsanteil auszahlungsberechtigt war.

### I.2.2.6 Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassungen

Im Januar 2023 erfolgte eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren. Inhalt war der Beschluss zur Bestellung des Abschlussprüfers des Jahresabschlusses zum 31.12.2023.

Im Berichtsjahr fand keine Gesellschafterversammlung in Präsenz statt.

### I.2.3 Ertragslage

	<b>2023</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>in T€</b>
Erträge	44,2
Aufwendungen	-1.635,9
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-1.591,7</b>
Veräußerungsgeschäfte	0,0
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.591,7</b>
Zeitwertänderung	-197,1
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.788,8</b>

Die Fondsgesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von -1.788,8 T€ aus.

Die Erträge des Geschäftsjahres 2023 beinhalten Zinserträge aus Darlehen an die Objektgesellschaften sowie aus Anlagen in Festgeldkonten in Höhe von 44,2 T€.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2023 beinhalten die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptions- und Marketingkosten) in Höhe von 1.261,4 T€. Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem eingeworbenen Kommanditkapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 317,8 T€ und weitere Kosten in Höhe von 56,7 T€. Die Höhe der Aufwendungen entspricht im Wesentlichen der Fondsprognoserechnung.

Die Objekte des Startportfolios sind mit dem Jahreswechsel 2023/2024 auf den Fonds bzw. die Objektgesellschaft übergegangen. Im alten Jahr sind aber bereits Kosten und Transaktionsnebenkosten in den Objektgesellschaften angefallen, denen noch keine Erträge gegenüberstanden. Daher haben die Objektgesellschaften das Jahr mit einem Verlust geschlossen, der sich auf den Beteiligungswert auswirkt. Entsprechend wird eine Zeitwertänderung von -197,1 T€ ausgewiesen.

## I.2.4 Finanzlage

	<b>2023</b>
<b>Kapitalstruktur</b>	<b>in T€</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.599,9
Eigenkapital (Kapitalanteile)	7.619,7
Eigenkapital (nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung)	-197,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>9.022,5</b>

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen (154,8 T€), Kredite (1.160,6 T€), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (284,5 T€) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (7.422,7 T€). Die Kreditverbindlichkeiten wurden im Januar 2024 zurückgeführt bzw. ausgeglichen.

Das Kommanditkapital (inkl. Ausgabeaufschlag 9.215,4 T€) ist zum Bilanzstichtag fast vollständig eingezahlt, es bestehen eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen in Höhe von 983,3 T€. Der Ausgabeaufschlag (Agio) wurde auf die Kapitalrücklage verbucht (438,4 T€). Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.788,8 T€ entsteht bei anrechenbaren Steuern von 3,9 T€ in Summe ein Eigenkapital in Höhe von 7.422,7 T€.

<b>Liquidität (Kapitalflussrechnung)</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
Periodenergebnis	-1.788,8	
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	154,8	
+ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	197,1	
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen gegenüber Beteiligungsgesellschaften	0,0	
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	284,5	
+/- Zunahme/Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0,0	
+ Zinsaufwendungen	0,6	
- Zinserträge	-44,2	
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>-1.196,0</b>
- Auszahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	-1.600,0	
+ Rückzahlungen für Darlehen an Beteiligungsgesellschaften	0,0	
- Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.345,0	
+ Erhaltene Zinsen	14,8	
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-7.930,2</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	8.232,1	
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.160,0	
- Gezahlte Zinsen	0,0	
- Auszahlungen an Gesellschafter	-3,9	
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>9.388,2</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	0,0	
+ Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	261,8	
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>261,8</b>

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 261,8 T€. Alle Einlagen sind eingefordert, aber zum Zeitpunkt 31.12.2023 noch nicht vollständig eingezahlt.

## I.2.5 Vermögenslage

<b>Vermögenswerte</b>	<b>2023</b>
	<b>in T€</b>
Langfristige Vermögenswerte	6.147,9
Kurzfristige Vermögenswerte	2.874,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>9.022,5</b>

Bei den langfristigen Vermögenswerten (6.147,9 T€) handelt es sich um die Beteiligungen der Fondsgesellschaft an Immobilien-Gesellschaften. Die Erhöhung resultiert aus den durch die Objektgesellschaften im Berichtsjahr getätigten Investitionen in Immobilien (Details siehe unter I.2.2.2 Investition, Seite 5 dieses Berichtes).

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen aus Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften (1.619,7 T€), Bankguthaben (261,8 T€), Zinsansprüche (9,8 T€) und angeforderte, aber noch nicht einbezahlten Einlagen (684,1 T€) und sonstige Vermögensgegenstände (299,3 T€). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um auf dem Konto der Treuhandkommanditistin eingegangene, am Bilanzstichtag noch nicht an den Fonds weitergeleitete Anlegerzahlungen).

### **I.2.6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

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

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

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

Über nichtfinanzielle Leistungsindikationen erfolgt derzeit keine Steuerung des Unternehmens.

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

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 ist konzeptionsbedingt und entspricht unter Betrachtung des eingeworbenen Kommanditkapitals den Erwartungen. Die Vermögenslage zeigt einen AIF in der Platzierungs- und Investitionsphase und ist geordnet. Die Fondsgesellschaft verfügt derzeit über ausreichende Mittel, um ihre bestehenden Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können.

## **I.3 Tätigkeitsbericht**

### **I.3.1 Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)**

#### **I.3.1.1 Fondsverwaltungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertrag vom 24.03.2023 die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft (im folgenden „KVG“) DFI Deutsche Fondsimmobili 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 Erlanger Consulting GmbH, Herr Rechtsanwalt Armin Foldenauer, Erlangen)
- Finanzbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses  
(Auslagerungsbeginn 15.02.2021, Auslagerungspartner Schorr Stock Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt, Erlangen)
- Interne Revision  
(Auslagerungsbeginn 19.11.2021, Auslagerungspartner Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen)
- IT-Dienstleistung  
(Auslagerungsbeginn 01.06.2021, Auslagerungspartner CCS Compatible Computer Solutions Inh. Hartmut Schedel e.K., Fürth)
- Informationssicherheitsbeauftragter  
(Auslagerungsbeginn 01.02.2023, Auslagerungspartner Erlanger Consulting GmbH, Herr Rechtsanwalt Armin Foldenauer, Erlangen)

#### b) Auf Ebene der Fondsgesellschaft

- Fondsbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses  
(Auslagerungsbeginn 01.03.2023 Auslagerungspartner Schorr Stock Kasanmascheff Partnerschaftsgesellschaft mbB Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwalt, Erlangen)
- Finanzbuchhaltung und Erstellung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften, Mietenbuchhaltung und Hausverwaltung  
(Auslagerungsbeginn 01.01.2023, Auslagerungspartner ARQ Real Estate GmbH, Berlin)

### I.3.1.3 Vergütung der KVG

Die KVG erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 1,89 % der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche NIW der Fondsgesellschaft im laufenden Geschäftsjahr. Abweichend davon erhält die KVG vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige (14.03.2023) bis zum 31.12.2025 eine Vergütung von mindestens 300 T€ p. a. (pro rata temporis). In der Liquidation ändert sich die jährliche Vergütung der KVG nicht. Für das Berichtsjahr wurde von der KVG eine Vergütung von 237,5 T€ berechnet.

Die KVG erhält eine Vergütung für die Konzeption des Beteiligungsangebotes in Höhe von 0,71 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Berichtsjahr waren dies 62,3 T€.

Die KVG erhält für Ankauf und Finanzierung von Vermögensgegenständen eine Transaktionsgebühr von bis zu 3,5 % gerechnet auf den Kaufpreis. Zum Vorteil des Fonds hat die KVG bislang eine Vergütung von 2,0 % des Kaufpreises und 1,5 % der Darlehenssumme für die Finanzierungsvermittlung zur Abrechnung gebracht. Im Berichtsjahr waren dies 381,5 T€.

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 4,5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen NIW der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

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

### **I.3.2 Anlageziele und Anlagepolitik**

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

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

### **I.3.3 Risikobericht**

Die Aufgabe des Risikomanagements im Rahmen der Verwaltung von Immobilienfonds besteht in der Identifizierung und dem Management der sich aus der Geschäftstätigkeit ergebenden Risiken. Ziel ist es, diese frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen und Prozesse zu steuern, um die Auswirkungen von Risiken auf ein Minimum zu reduzieren.

Der vom Risikomanagement der KVG erarbeitete Risikokatalog wird einer jährlichen Revision unterzogen, auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls um neu identifizierte Risiken ergänzt. Regelmäßige Bewertungen der identifizierten Risiken und der Abgleich mit den definierten Limits gehört zur Routinetätigkeit des Risikomanagements.

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

#### **I.3.3.1 Risikoumfeld**

Aus Risikosicht waren die Auswirkungen des Ukrainekriegs in Form von ungewohnt hoher Inflation und einem deutlich gestiegenen Zinsniveau weiterhin die entscheidenden Einflussfaktoren. Gegen Jahresende 2023 hat sich eine Beruhigung der Märkte in Form zurückgehender Inflation und leicht sinkender Zinsen abgezeichnet.

#### **I.3.3.2 Platzierungsrisiko**

Das Platzierungsrisiko für den DFI Wohnen 2 wird zum Stichtag als hoch eingestuft: Die weitere Entwicklung der Zinsen ist ungewiss und es sind alternative Investmentmöglichkeiten mit attraktiven Renditen am Markt vorhanden. Ein weiterer Rückgang des Zinsniveaus würde das Platzierungsrisiko reduzieren.

#### **I.3.3.3 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.

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

Das Zinsänderungsrisiko kann bei einer nachteiligen Entwicklung negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentvermögens haben. Aufgrund des deutlichen Rückgangs der Swap Sätze im letzten Quartal des Berichtsjahres und unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Parameter darf mit einem mittelfristigen Rückgang der Zinsen im Verlauf des Jahres 2024 gerechnet werden.

Die für das Investmentvermögen abgeschlossene Bankfinanzierung verfügt über eine mittelfristige Zinsbindung, da von günstigeren Marktbedingungen für eine Refinanzierung ausgegangen wird.

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

Die KVG geht davon aus, negative Entwicklungen in diesem Bereich frühzeitig identifizieren und geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Insgesamt sind die Marktpreisrisiken als gering bis mittel einzustufen.

#### **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 Gewerbemietern 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.

Insbesondere durch Einnahmeausfälle und/oder ungeplante Ausgaben können Risiken entstehen, welche die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährden könnten. Hierzu zählt auch das Risiko, dass Darlehen bei Erstfinanzierung oder Anschlussfinanzierung nicht im geplanten Umfang aufgenommen werden können.

Da sich der DFI Wohnen 2 in der Kapitaleinwerbungs- bzw. Investitionsphase befindet, liegt das Hauptaugenmerk der Liquiditätsplanung in der Abstimmung zwischen verfügbarem Eigenkapital und möglicher Investitionstätigkeit.

Das Liquiditätsmanagement der KVG operiert auf drei Ebenen:

- kurzfristige Liquiditätsüberprüfung (wöchentlich)
- mittelfristige Liquiditätsplanung sowie Liquiditäts-Stresstests mit 6-Monats-Horizont (monatlich)
- langfristige Liquiditätsplanung und Stresstesting mit mehrjährigem Betrachtungszeitraum (quartalsweise)

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

Die operative Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgt monatlich im Rahmen der mittelfristigen Liquiditätsplanung.

Das Finanzierungsrisiko wird zum Stichtag als mittel eingestuft. Die Einschätzung basiert auf der restriktiveren Politik der Kreditinstitute in Bezug auf Fremdkapitalvergabe sowie dem Umstand, dass günstigere Finanzierungsbedingungen meist mit einem niedrigeren Beleihungswert verbunden sind.

Die Liquiditätsrisiken des AIF sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

#### **I.3.3.6 Operationelle Risiken**

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

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

Die KVG verfügt über eine Schadensfalldatenbank, 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 einzustufen.

#### **I.3.3.7 Risiko aus dem Einsatz von zusätzlichen Finanzinstrumenten**

Zum Berichtsstichtag hat der AIF keine zusätzlichen Finanzinstrumente eingesetzt.

#### **I.3.3.8 Ergebnis der Risikobewertung zum 31.12.2023**

Das von der KVG ermittelte Risikodeckungspotenzial deckt den ermittelten Nettorisikowert ab; die Risikotragfähigkeit ist aus Sicht der KVG damit gegeben.

### I.3.4 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Haftkapital, umlaufende Anteile

Die folgende Übersicht zeigt die zum Bilanzstichtag den Stand der eingeworbenen Zeichnungen und den davon angenommenen Zeichnungen (die Annahme erfolgte nach Prüfung der Beitrittsunterlagen durch die Treuhandkommanditistin teilweise erst im Januar 2024):

		gezeichnet bis 31.12.2023	davon angenommen am 31.12.2023
Komplementärin	DFI Komplementär GmbH	0 €	0 €
Kommanditisten	Erlanger Consulting GmbH als Gründungskommanditistin	10.000 €	10.000 €
	Erlanger Consulting GmbH als Treuhandkommanditistin	9.520.000 €	8.767.000 €
<b>Gesellschaftskapital</b>		<b>9.530.000 €</b>	<b>8.777.000 €</b>
Ausgabeaufschlag		476.000 €	438.350 €
<b>Einlagen</b>		<b>10.006.000 €</b>	<b>9.215.350 €</b>
davon einbezahlt <sup>11</sup>			8.531.300 €
<b>Haftkapital <sup>12</sup></b>			<b>49.130 €</b>
<b>Umlaufende Anteile</b>		<b>9.530</b>	<b>8.777</b>
<b>Anzahl Gesellschafter</b>		<b>235</b>	<b>218</b>
<b>Anzahl Beitritte</b>		<b>259</b>	<b>236</b>

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

Der AIF ist an zwei Immobilien-Gesellschaften beteiligt, die beide zum Bilanzstichtag noch keinen Immobilienbesitz hatten. Durch die Objektgesellschaft F 201 KG wurde im Berichtsjahr der Ankauf des sogenannten Startportfolios getätigt, welches zum 01.01.2024 in den Besitz der Objektgesellschaft überging. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich somit auf den Investitionsstand der Immobilien-Gesellschaften nach Besitzübergang des Startportfolios am 01.01.2024:

Immobilien-Gesellschaft	Anzahl Objekte 01.01.2024	Wohnungen 01.01.2024	Gewerbe- einheiten 01.01.2024	Summe Einheiten 01.01.2024	Summe Einheiten 31.12.2023	Ver- änderung
2 H GmbH	0	0	0	0	0	-
F 201 KG	8	150	13	163	0	+163
<b>Summe</b>	<b>8</b>	<b>50</b>	<b>13</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>+163</b>

Der Investitionsschwerpunkt des Fonds liegt in Sachsen:

Bundesland	Anzahl Objekte	Verkehrswert <sup>13</sup>	Miete zum Stichtag
Sachsen	8	13.600.000,00 € 100,0%	763.583,40 € 100,0%
<b>Summe</b>	<b>8</b>	<b>13.600.000,00€ 100,0%</b>	<b>763.583,40 € 100,0%</b>

Bei den erworbenen Objekten handelt es sich ausschließlich um für die Bestandshaltung vorgesehene Immobilien:

Investitions- strategie	Anzahl Objekte	Verkehrswert <sup>13</sup>	Miete zum Stichtag
Bestand	8	13.600.000,00 € 100,0%	763.583,40 € 100,0%
Handel	0	0,00 € 0,0%	0,00 € 0,0%
<b>Summe</b>	<b>8</b>	<b>13.600.000,00€ 100,0%</b>	<b>763.583,40 € 100,0%</b>

<sup>11</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes waren alle zum 31.12.2023 gezeichneten Einlagen einbezahlt.

<sup>12</sup> Die Erhöhung der Haftsumme auf 93.300 € (10 % des Gesellschaftskapitals) erfolgte im Januar 2024.

<sup>13</sup> In den ersten zwölf Monaten gilt der Kaufpreis als Verkehrswert gemäß § 271 (1) 1. KAGB

### I.3.6 Finanzierung

#### I.3.6.1 Darlehensbestand

Zur Finanzierung der Kaufpreiszahlung wurde für den Ankauf des Startportfolios durch die Immobilien-Gesellschaft F 201 KG ein Darlehen bei der DKB (Deutsche Kreditbank) aufgenommen. Des Weiteren wurde durch die KVG zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung an die Fondsgesellschaft ein unbesichertes Darlehen zur Verfügung gestellt. Die Mittel wurden von der Fondsgesellschaft an die Immobilien-Gesellschaft über ein Gesellschafterdarlehen weitergeleitet. Die Zwischenfinanzierung wurde im Januar 2024 zurückgeführt. Für die Darlehen waren folgende Konditionen vereinbart:

Nr.	Portfolio	Nominaldarlehen	Zins %	Zinsbindung	Tilgung
1	Dresden Umland.	7.300.000,00 €	3,67%	30.12.2027	endfällig
2	Dresden Umland (unbesicherte Zwischenfinanzierung)	1.160.000,00 €	6,00%	31.01.2024	endfällig
<b>Summe</b>		<b>8.460.000,00 €</b>	<b>3,99%</b>		

#### I.3.6.2 Darlehensstruktur

Zinsbindungszeit	Nominaldarlehen	Anteil	Restvaluta	Anteil
Kurzfristig bis 1 Jahr	1.160.000,00 €	13,71%	1.160.000,00 €	13,71%
Mittelfristig 1 - 5 Jahre	7.300.000,00 €	86,29%	7.300.000,00 €	86,29%
Langfristig > 5 Jahre	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%
<b>Summe</b>	<b>8.460.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.460.000,00 €</b>	<b>100,00%</b>

#### I.3.6.3 Durchschnittszins

Investitionsbereich	Nominaldarlehen	Zins p.a.	Restvaluta	Zins p.a.
Bestand	8.460.000,00 €	3,99%	8.460.000,00 €	3,99%
Handel	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%
<b>Fonds</b>	<b>8.460.000,00 €</b>	<b>3,99%</b>	<b>8.460.000,00 €</b>	<b>3,99%</b>

### I.3.7 Bewirtschaftung

Im Jahr 2023 verfügte der Fonds noch nicht über Immobilienbesitz. Angaben zur Entwicklung der Immobilienkennziffern werden im nächsten Jahresbericht gemacht.

### I.3.8 Wertentwicklung während des Geschäftsjahres

Die Fondsgesellschaft wurde zum 18.01.2023 mit einem Kapital von 10.000,00 € gegründet, was dem Gesellschaftsvermögen zum Gründungszeitpunkt entsprach. Zum 31.12.2023 waren 8.777 Anteile zu je 1.000 € im Umlauf und eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) zu diesem Stichtag in Höhe von 7.422.689,31 € umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der Wert des einzelnen Anteils ergibt sich aus dem Gesellschaftsvermögen dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile (8.777) und beträgt 845,70 € je Anteil.

Durch die laufende Kapitaleinwerbung und unter Berücksichtigung des negativen realisierten und nicht realisierten Ergebnisses hat sich das Gesellschaftsvermögen seit Gründung von 10.000,00 € auf 7.422.689,31 € (um 74.126,89 %) erhöht.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

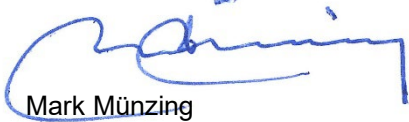
#### I.4 Entwicklung der Fondsgesellschaft

Das Ziel, das eingeworbene Kommanditkapital zügig in Immobilienwerten zu binden, konnte 2023 im Großen und Ganzen erreicht werden. Die rund 9,5 Mio. € eingeworbenes Eigenkapital (ohne Agio) wurden unter Rückgriff auf eine kurzfristige Zwischenfinanzierung durch die KVG insgesamt für den Ankauf des Startportfolios Dresden/Radebeul/Coswig verwendet, das nach vollständiger Begleichung aller Kosten am 01.01.2024 in den Besitz des Fonds überging.

Im Geschäftsjahr 2024 sind für alle Anleger, die mindestens 12 Monate im Fonds Gesellschafter sind, prognosegemäße Auszahlungen in Höhe von 3,0 % p. a. der nominalen Zeichnungssumme geplant.

Berlin, 05.06.2024

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

## II. JAHRESABSCHLUSS

### II.1 Bilanz

<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>18.01.2023</b>
<b>A. AKTIVA</b>		<b>€</b>	<b>€</b>
1.	Beteiligungen	6.147.947,21	0,00
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente		
	Täglich verfügbare Bankguthaben	261.834,15	0,00
3.	Forderungen		
	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	1.619.692,50	0,00
	b) Zins- und Dividendenansprüche	9.750,00	
	c) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	684.050,00	10.000,00
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	299.250,00	0,00
<b>Summe Aktiva</b>		<b>9.022.523,86</b>	<b>10.000,00</b>
		<b>31.12.2023</b>	<b>18.01.2023</b>
<b>B. PASSIVA</b>		<b>€</b>	<b>€</b>
1.	Rückstellungen	154.803,17	0,00
2.	Kredite		
	Andere	1.160.580,00	0,00
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	284.451,38	0,00
4.	Eigenkapital		
	Kapitalanteile		
	a) Kapitalanteile der Kommanditisten	7.181.392,10	10.000,00
	b) Rücklagen	438.350,00	0,00
	Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-197.052,79	0,00
	<i>Summe Eigenkapital</i>	<i>7.422.689,31</i>	<i>0,00</i>
<b>Summe Passiva</b>		<b>9.022.523,86</b>	<b>10.000,00</b>



## II.2 Gewinn- und Verlustrechnung

		<b>18.01.-31.12.2023</b>
<b>Investmenttätigkeit</b>		<b>€</b>
<b>1.</b>	<b>Erträge</b>	
	a) Zinsen und ähnliche Erträge	44.192,50
	<b>Summe der Erträge</b>	<b>44.192,50</b>
<b>2.</b>	<b>Aufwendungen</b>	
	a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-580,00
	b) Verwaltungsvergütung	-241.962,50
	c) Verwahrstellenvergütung	-40.136,99
	d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-24.640,00
	e) Sonstige Aufwendungen	-1.328.590,60
	<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>-1.635.910,09</b>
<b>3.</b>	<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-1.591.717,59</b>
<b>4.</b>	<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.591.717,59</b>
<b>5.</b>	<b>Zeitwertänderung</b>	
	Aufwendungen aus der Neubewertung	-197.052,79
	<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-197.052,79</b>
<b>6.</b>	<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.788.770,38</b>

## II.3 ANHANG

### II.3.1 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

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

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

<b>Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht</b>	
Firmenname laut Registergericht	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht	Berlin
Registereintrag	Handelsregister
Registergericht	Amtsgericht Charlottenburg
Register-Nr.	HRA 61216 B

### II.3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Forderungen an Beteiligungsgesellschaften, Zins- und Dividendenansprüche, Forderungen der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

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

Kredite und Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### II.3.3 Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	31.12.2023 €	Anteil am Fondsvermögen (netto) %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Immobilien</b>		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		
1. Mehrheitsbeteiligungen	6.147.947,21	82,83
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	261.834,15	3,53
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber Kommanditisten	684.050,00	9,22
3. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	1.619.692,50	21,82
4. Zinsansprüche	9.750,00	0,13
5. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
6. Andere	299.250,00	4,03
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>9.022.523,86</b>	<b>121,55</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	1.160.580,00	15,63
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	284.451,38	3,83
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>154.803,17</b>	<b>2,09</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.599.834,55</b>	<b>21,55</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>7.422.689,31</b>	<b>100,00</b>

### II.3.4 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

#### II.3.4.1 Immobilien

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

### II.3.4.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

#### II.3.4.2.1 DFI Wohnen 2 H GmbH

Kurzbezeichnung	2 H GmbH
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Gründungsdatum	08.06.2023
Gesellschafter (Beteiligungsquote)	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %)
Einlage (Gezeichnetes Kapital)	25.000,00 €
Eigenkapital	12.473,24 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-12.526,76 €
Verkehrswert der Beteiligung	12.473,24 €

#### II.3.4.2.2 DFI F 201 GmbH & Co. KG

Kurzbezeichnung	F 201 KG
Sitz der Gesellschaft	Berlin
Gründungsdatum	08.06.2023
Gesellschafter (Beteiligungsquote)	DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %) DFI Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Kommanditeinlage)	10.000,00 €
Eigenkapital	6.135.473,97
Ergebnis des Geschäftsjahres	-184.526,03
Verkehrswert der Beteiligung	6.135.473,97

#### II.3.4.2.3 Summe Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Einlagen (Gezeichnetes Kapital / Kommanditeinlagen / Kapitalrücklagen)	6.345.000,00 €
Eigenkapital	6.345.000,00 €
Ergebnis des Geschäftsjahres	-197.052,79 €
Verkehrswert der Beteiligungen	6.147.947,21 €

### II.3.4.3 Barmittel und Barmitteläquivalente

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31.12.2023 auf 261.834,15 €.

### II.3.4.4 Forderungen an Immobilien-Objektgesellschaften

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 1.619.692,50 € umfassen ein verzinsliches Darlehen an die F 201 KG (1.619.692,50 €) Das Darlehen hat keine feste Laufzeit. Es ist nach individuellen Vereinbarungen zu tilgen. Es wird von einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgegangen.

### II.3.4.5 Forderungen gegen Kommanditisten

Die Forderungen gegen Kommanditisten betreffen die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen.

### II.3.4.6 Zinsansprüche

Bei den Zinsansprüchen handelt es sich um die Abgrenzung der Zinserträge des Festgeldes bei der Sparkasse Bochum vom 03.11.2023 bis 27.12.2023.

### II.3.4.7 Andere Vermögensgegenstände

Bei den anderen Vermögensgegenständen handelt es sich um auf dem Konto der Treuhandkommanditistin eingegangene, am Bilanzstichtag noch nicht an den Fonds weitergeleitete Anlegerzahlungen.

### II.3.4.8 Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 154.803,17 € wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten und Gewerbesteuer in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	€
Gewerbesteuer	18.302,00
Eigenkapitaleinwerbung	67.100,00
Marketingkosten	7.259,00
Konzeption	28.428,40
Vertriebskoordination	9.073,77
Prüfungskosten	9.640,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	15.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>154.803,17</b>

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

### II.3.4.9 Kredite

Die anderen Kredite (1.160.580,00 €) betreffen ein Darlehen der DFI Deutsche Fondsimmobili Holding AG in Höhe von nominal bis zu 1.300.000,00 €. Das Darlehen ist mit 6,00% p.a. verzinst. Es ist innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert. Das Darlehen wurde im Januar 2024 vollständig zurückbezahlt.

### II.3.4.10 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (284.451,38 €) betreffen zum Bilanzstichtag unter anderem noch nicht bezahlte Gebühren und Dienstleistungen. Sie sind unverzinst. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

### II.3.4.11 Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen

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

## II.3.5 Ergänzende Angaben nach KARBV

### II.3.5.1 Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV

	€
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.591.717,59
2. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonten	1.591.717,59
<b>3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>

### II.3.5.2 Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV

	€
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>0,00</b>
1. Zwischenentnahme <sup>14</sup>	-3.890,31
2. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	8.531.300,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.591.717,59
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-197.052,79
5. Eingeforderte ausstehende Einlagen	684.050,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>7.422.689,31</b>

<sup>14</sup> Bei den als Zwischenentnahme ausgewiesenen Betrag handelt es sich um im Berichtsjahr entstandene anrechenbare Steuern

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

Kapitalkonten		Komplementärin	Kommanditisten	Gesamt
		€	€	€
1.	Kapitalkonto I	0,00	8.777.000,00	8.777.000,00
	ausstehende Einlage <sup>15</sup>	0,00	0,00	0,00
2.	Kapitalkonto II	0,00	438.350,00	438.350,00
3.	Verrechnungskonto	0,00	-3.890,31	-3.890,31
4.	Verlustvortragskonto	0,00	-1.591.717,59	-1.591.717,59
<b>5.</b>	<b>realisiertes Eigenkapital</b>	<b>0,00</b>	<b>7.619.742,10</b>	<b>7.619.742,10</b>
6.	kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-197.052,79	-197.052,79
<b>7.</b>	<b>Eigenkapital nach KAGB</b>	<b>0,00</b>	<b>7.422.689,31</b>	<b>7.422.689,31</b>

Entwicklung der realisierten Verlustvortragskonten		€
Stand 18.01.2023		0,0
Verlust 2023		-1.591.717,69
<b>Stand 31.12.2023</b>		<b>-1.591.717,69</b>

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

	31.12.2023	18.01.2023
Wert des Gesellschaftsvermögens (NIW) in €	7.422.689,31	10.000,00
umlaufende Anteile	8.777	10
Wert des Anteils in €	845,70	1.000,00

Im Jahr 2023 wurden 8.777 Anteile zu 1.000,00 € ausgegeben und 8.777.000,00 € eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 7.422.689,31 € 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 845,70 € je Anteil.

### II.3.5.5 Verzeichnis der Käufe im Berichtszeitraum

lfd. Nr.	Eigentümer	PLZ	Ort	Straße	Kaufvertragsdatum	N/L-Wechsel
1	F 201 KG	01640	Coswig	Moritzburger Str. 39-47 (ungerade)	29.06./28.08.2023	01.01.2024
2	F 201 KG	01640	Coswig	Moritzburger Str. 54-66 (gerade)	29.06./28.08.2023	01.01.2024
3	F 201 KG	01640	Coswig	Waldstr. 14-22 (gerade)	29.06./28.08.2023	01.01.2024
4	F 201 KG	01099	Dresden	Louisenstr. 91	29.06./28.08.2023	01.01.2024
5	F 201 KG	01099	Dresden	Louisenstr. 93	29.06./28.08.2023	01.01.2024
6	F 201 KG	01445	Radebeul	Ahornstr. 2-8	29.06./28.08.2023	01.01.2024
7	F 201 KG	01445	Radebeul	Altkötzschenbroda 23, 23A, 23B, 24, 24A, 24B, 24C	29.06./28.08.2023	01.01.2024
8	F 201 KG	01445	Radebeul	Hoflößnitzstr. 2C-2F	29.06./28.08.2023	01.01.2024

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

Die Summe der Anschaffungsnebenkosten beträgt 1.575.210,55 €.

### II.3.5.7 Angaben nach § 25 KARBV

Durch die Objektgesellschaft F 201 KG wurde im Berichtsjahr der Ankauf des sogenannten Startportfolios getätigt, welches zum 01.01.2024 in den Besitz der Objektgesellschaft übergang. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich somit auf den Investitionsstand der Immobilien-Gesellschaften nach Besitzübergang des Startportfolios am 01.01.2024:

<sup>15</sup> Nicht gesellschaftsrechtlich geregelt

II.3.5.7.1 Objekt 01640 Coswig, Moritzburger Str. 39-47 (ungerade)

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Wohnanlage
Baujahr	1914
Marktwert <sup>A</sup>	1.742 T€
Anschaffungsnebenkosten	204 T€
Finanzierung	935 T€
Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>	53,68%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	-

Investitionsstrategie	Bestand
Besitzübergang	01.01.2024
Grundstücksgröße	5.230 m <sup>2</sup>
Wohn- / Gewerbeeinheiten	30 / 0
Wohn- und Nutzfläche	1.603 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>
Leerstandquote <sup>B</sup>	3,19%
Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup>	k.A.
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 130 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer 35 J.

II.3.5.7.2 Objekt 01640 Coswig, Moritzburger Str. 54-66 (gerade)

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Wohnanlage
Baujahr	1923
Marktwert <sup>A</sup>	2.218 T€
Anschaffungsnebenkosten	259 T€
Finanzierung	1.190 T€
Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>	53,68%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	-

Investitionsstrategie	Bestand
Besitzübergang	01.01.2024
Grundstücksgröße	10.960 m <sup>2</sup>
Wohn- / Gewerbeeinheiten	34 / 0
Wohn- und Nutzfläche	2.028 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>
Leerstandquote <sup>B</sup>	2,81%
Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup>	k.A.
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 165 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer 35 J.

II.3.5.7.3 Objekt 01640 Coswig, Waldstr. 14-22 (gerade)

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Wohnanlage
Baujahr	1922
Marktwert <sup>A</sup>	1.065 T€
Anschaffungsnebenkosten	125 T€
Finanzierung	572 T€
Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>	53,68%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	-

Investitionsstrategie	Bestand
Besitzübergang	01.01.2024
Grundstücksgröße	6.840 m <sup>2</sup>
Wohn- / Gewerbeeinheiten	21 / 0
Wohn- und Nutzfläche	1.241 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>
Leerstandquote <sup>B</sup>	7,04%
Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup>	k.A.
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 96 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer 35 J.

II.3.5.7.4 Objekt 01099 Dresden, Louisenstr. 91

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1898
Marktwert <sup>A</sup>	679 T€
Anschaffungsnebenkosten	79 T€
Finanzierung	364 T€
Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>	53,68%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	-

Investitionsstrategie	Bestand
Besitzübergang	01.01.2024
Grundstücksgröße	618 m <sup>2</sup>
Wohn- / Gewerbeeinheiten	1 / 0
Wohn- und Nutzfläche	589 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>
Leerstandquote <sup>B</sup>	0,00%
Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup>	k.A.
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 89 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer 45 J.

II.3.5.7.5 Objekt 01099 Dresden, Louisenstr. 93

Immobilien-Gesellschaft	F 201 KG
Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1898
Marktwert <sup>A</sup>	191 T€
Anschaffungsnebenkosten	22 T€
Finanzierung	103 T€
Fremdfinanzierungsquote <sup>C</sup>	53,68%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge <sup>E</sup>	-

Investitionsstrategie	Bestand
Besitzübergang	01.01.2024
Grundstücksgröße	240 m <sup>2</sup>
Wohn- / Gewerbeeinheiten	1 / 0
Wohn- und Nutzfläche	275 m <sup>2</sup> / 0 m <sup>2</sup>
Leerstandquote <sup>B</sup>	0,00%
Nutzungsentgeltausfallquote <sup>D</sup>	k.A.
Wesentliche Ergebnisse	Marktmiete 25 T€
Wertgutachten	Restnutzungsdauer 45 J.

II.3.5.7.6 Objekt 01445 Radebeul, Ahornstr. 2-8

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	F 201 KG
<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhäuser
<b>Baujahr</b>	1937
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	1.755 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	203 T€
<b>Finanzierung</b>	942 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	53,68%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand	
<b>Besitzübergang</b>	01.01.2024	
<b>Grundstücksgröße</b>	3.090 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	24 /	0
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	1.205 m <sup>2</sup> /	0 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote<sup>B</sup></b>	0,00%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	k.A.	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	109 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	35 J.

II.3.5.7.7 Objekt 01445 Radebeul, Altkötzschenbroda 23, 23A, 23B, 24, 24A, 24B, 24C

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	F 201 KG
<b>Objektart</b>	Wohn- und Geschäftshäuser
<b>Baujahr</b>	1996-1998
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	2.200 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	246 T€
<b>Finanzierung</b>	1.181 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	53,68%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	2,1 J.-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand	
<b>Besitzübergang</b>	01.01.2024	
<b>Grundstücksgröße</b>	1.740 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	14 /	13
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	753 m <sup>2</sup> /	1.034 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote<sup>B</sup></b>	0,00%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	k.A.	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	163 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	45 J.

II.3.5.7.8 Objekt 01445 Radebeul, Hoflöbnitzstr. 2C-2F

<b>Immobilien-Gesellschaft</b>	F 201 KG
<b>Objektart</b>	Wohnanlage
<b>Baujahr</b>	1996
<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	3.750 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	434 T€
<b>Finanzierung</b>	2.013 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	53,68%
<b>Restlaufzeiten der Nutzungsverträge<sup>E</sup></b>	-

<b>Investitionsstrategie</b>	Bestand	
<b>Besitzübergang</b>	01.01.2024	
<b>Grundstücksgröße</b>	4.109 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	25 /	0
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	1.792 m <sup>2</sup> /	0 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote<sup>B</sup></b>	0,00%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	k.A.	
<b>Wesentliche Ergebnisse</b>	Marktmiete	197 T€
<b>Wertgutachten</b>	Restnutzungsdauer	45 J.

II.3.5.7.9 Übersicht Fondsportfolio

<b>Marktwert<sup>A</sup></b>	13.600 T€
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>	1.572 T€
<b>Finanzierung</b>	7.300 T€
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>C</sup></b>	53,68%

<b>Grundstücksgröße</b>	32.827 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten</b>	150 /	13
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	9.486 m <sup>2</sup> /	1.034 m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquote<sup>B</sup></b>	1,86%	
<b>Nutzungsentgeltausfallquote<sup>D</sup></b>	k.A.	

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

<sup>B</sup> Verhältnis leerstehende zu vermieteter Fläche. Bestehende Mietgarantien wurden nicht berücksichtigt.

<sup>C</sup> zum Stichtag ausstehende Darlehensverbindlichkeiten im Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilie

<sup>D</sup> Basis = Monatsmiete Dezember 2023 zuzüglich Leerstandsmiete (in Höhe der geplanten Vermietungsmiete). Die Leerstandsmiete wurde ins Verhältnis gesetzt zu der sich aus den vorgenannten Positionen ergebenden potenziellen Gesamtmiete.

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



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

Die Zinserträge der Gesellschaft in Höhe von 44.192,50 € resultieren aus einem an die F 201 KG vergebenen Darlehen in Höhe von 19.692,50 € sowie aus der Festgeldanlage bei der Sparkasse Bochum in Höhe von 24.500,00 €.

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 1.635.910,09 €, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 964.370,00 € resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 237.500,00 €, für das Marketing in Höhe von 104.327,30 €, für die Konzeption in Höhe von 62.245,70 €, für die Vertriebskoordination in Höhe von 130.409,13 €, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 40.136,99 €, für die Treuhandvergütung in Höhe von 40.136,99 €, für Gewerbesteuer 18.302,00 €, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 15.000,00 € sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 9.640,00 € angefallen.

Aus der Neubewertung der Beteiligungen sind Aufwendungen von 197.052,79 € entstanden.

### **II.3.7 Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB**

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

### **II.3.8 Ergänzende Angaben nach KAGB**

#### **II.3.8.1 Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 1 S.3 Nr. 2 KAGB**

Die Gesamtkostenquote (Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 10,08 %. Die Summe der Initialkosten beträgt 1.261.352,13 € (33,94 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes).

#### **II.3.8.2 Geschäfte nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB**

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

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

#### **II.3.8.3 Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB**

Im Berichtsjahr ist eine Verwaltungsvergütung für den Erwerb von Vermögensgegenständen (Transaktionsvergütung der KVG) in Höhe von 272.000,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 7,32 %), sowie eine Vergütung für Fremdkapitalvermittlung der KVG in Höhe von 109.500,00 € (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 2,95 %) angefallen.

#### **II.3.8.4 Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB**

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Mindestvergütung von 300.000,00 € p.a. p.r.t., somit 237.500,00 € anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von 1,89 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Verwahrstelle und der Treuhänderin die Mindestvergütung von jeweils 50.000,00 € p.a. p.r.t., somit jeweils 40.136,99 € anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von jeweils 0,18 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Komplementärin die Mindestvergütung von 5.950,00 € p.a. p.r.t., somit 4.462,50 € anstelle der vereinbarten Vergütung in Höhe von 0,048 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr angefallen.

### II.3.8.5 Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB

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

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

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

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	951.422,17 €
davon feste Vergütungen	951.422,17 €
davon variable Vergütungen	0,00 €
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	11
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 €

Nach den Regelungen des KAGB ist durch die KVG ein Vergütungssystem festzulegen, welches mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist und nicht zur Übernahme von Risiken motiviert, die unvereinbar sind mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von der KVG verwalteten AIF. Eine erfolgsabhängige Vergütung ist nicht vorgesehen.

#### II.3.8.7.2 Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	667.075,41 €
davon an Führungskräfte	667.075,41 €
davon an übrige Mitarbeiter	0,00 €
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	7

#### II.3.8.7.3 Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

##### a) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen und zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten und neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement sind in der Fondsgesellschaft nicht gegeben.

##### b) Eingesetzte Risikomanagementsysteme und aktuelles Risikoprofil

Der AIF befindet sich zum Berichtsstichtag in der Kapitaleinwerbungs- und Platzierungsphase. Es wurde ein Startportfolio mit 8 Objekten und einer Kaufpreissumme von 13,6 Mio. € erworben (Nutzen-Lasten-Übergang 01.01.2024).

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

Mithilfe eines Cash-Flow-Prognosemodells werden zukünftige Zahlungsströme aus der Bewirtschaftung der Objekte, sowie in den Besitzgesellschaften und der Fondsgesellschaft anfallende Kosten und Gebühren, unter verschiedenen Bedingungen simuliert und deren Auswirkung auf definierte Zielgrößen berechnet und mit Limits verglichen. Zum Berichtsstichtag sind keine der definierten Limite überschritten worden. Da das Startportfolio des Fonds zum Stichtag noch nicht übergegangen war, ist das Ergebnis des Limit-Vergleiches jedoch noch nicht belastbar.

In seinen Szenarien berücksichtigt das Risikomanagement mögliche Marktpreisveränderungen in Form von Zins- und Preisanstiegen.

Es besteht das Risiko, dass abweichend zur ursprünglichen Planung weniger Kommanditkapital für den DFI Wohnen 2 eingeworben wird, wodurch das Fondsvolumen geringer wäre als geplant.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass aufgrund erhöhter Kaufpreise die prognostizierten Immobilieninvestitionen nicht wie geplant getätigt werden können oder diese zu einem im Vergleich zur Planung höheren Zinssatz finanziert werden müssen. Als Folge der geänderten Politik der Kreditinstitute in Bezug auf Fremdkapitalvergabe hat sich außerdem das Risiko erhöht, die für die Immobilienankäufe vorgesehene Darlehensaufnahme in geplanter Höhe vorzunehmen. Außerdem sind günstigere Finanzierungsbedingungen meist mit einem niedrigeren Beleihungswert verbunden.

Ferner besteht das Risiko, dass die spätere Veräußerung von Immobilien mangels Nachfrage nicht, oder nur zu einem niedrigeren Verkaufspreis als geplant möglich sein wird.

Durch Einnahmeausfälle und/oder ungeplante Ausgaben können Risiken entstehen, welche die Zahlungsfähigkeit des AIF gefährden könnten.

Die vorgenannten Risiken können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung bzw. die aus der Beteiligung prognostizierte Rendite der Anleger haben.

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

c) Angaben zum Leverage

Der Leverage-Effekt beschreibt die Möglichkeit, die Eigenkapitalrentabilität durch den Einsatz von Fremdmitteln zu erhöhen. Dieser Effekt wird bei der Immobilienfinanzierung genutzt, um durch Kreditaufnahmen die Eigenkapitalrentabilität zu steigern. Änderungen am maximalen Umfang, des für den AIF eingesetzten Leverage, haben sich nicht ergeben.

	<b>Bruttomethode</b>	<b>Commitmentmethode</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	9.022.523,86 €	9.022.523,86 €
<b>Barmittel</b>	-261.834,15 €	-
<b>Gesamtrisikowert</b>	8.760.689,71 €	9.022.523,86 €
<b>NIW</b>	7.422.689,31 €	7.422.689,31 €
<b>Leverage</b>	1,180	1,216

## II.3.9 Sonstige Angaben

### II.3.9.1 Angabe gem. Art. 7 der Taxonomie-Verordnung

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

Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie stehen auf der Internetseite unter [www.dfi-gruppe.com](http://www.dfi-gruppe.com) (Bereich Anlegerinformation) bereit.

### II.3.9.2 Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gemäß § 101 (3) 3. KAGB

<b>Gesellschaftsvertrag</b>	keine Änderungen
<b>Anlagebedingungen</b>	keine Änderungen
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	keine Änderungen
<b>Verwahrstelle</b>	keine Änderungen
<b>Abschlussprüfer</b>	keine Änderungen
<b>Auslagerungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• externer Datenschutzbeauftragter (seit 01.02.2023)</li> <li>• externer Informationssicherheitsbeauftragter (seit 01.02.2023)</li> <li>• Finanzbuchhaltung und Erstellung der Jahresabschlüsse der Objektgesellschaften, Mietenbuchhaltung und Hausverwaltung (seit 01.01.2023)</li> </ul> Details siehe unter I.3.1.2 Auslagerungen Seite 9 dieses Berichtes
<b>Bewertungsverfahren</b>	keine Änderungen
<b>Risikoprofil</b>	keine Änderungen
<b>Kosten</b>	keine Änderungen
<b>Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen</b>	keine Änderungen
<b>Bisherige Wertentwicklung</b>	

### II.3.9.3 Organe, Vertragspartner und Gremien

#### II.3.9.3.1 Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin /Fondsgeschäftsführung)

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

#### II.3.9.3.2 Treuhandkommanditistin

<b>Name</b>	<b>Erlanger Consulting GmbH</b>
<b>Adresse</b>	Rathsberger Str. 6, 91054 Erlangen
<b>Telefon</b>	+49 9131 788060,
<b>Fax</b>	+49 9131 788080
<b>E-Mail</b>	info@erlanger-consulting.de

#### II.3.9.3.3 Fondsverwaltung/Kapitalverwaltungsgesellschaft

<b>Name</b>	<b>DFI Deutsche Fondsimmobiliën Holding AG</b>
<b>Vorstand</b>	Thomas Heinisch (seit 28.12.2020) Mark Münzing (seit 28.12.2020) Matthias Ungethüm (seit 25.10.2021)
<b>Adresse</b>	Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin
<b>Telefon</b>	+49 30 314922 90 +49 30 314922 9
<b>Fax</b>	+49 30 314922 9
<b>E-Mail</b>	anlegerverwaltung@dfi-gruppe.com
<b>Internetseite</b>	www.dfi-gruppe.com

#### II.3.9.3.4 Verwahrstelle

<b>Name</b>	<b>Asservandum Rechtsanwalts GmbH</b>
<b>Adresse</b>	Spardorfer Str. 10, 91054 Erlangen
<b>Telefon</b>	+49 9131 6302360
<b>Fax</b>	+49 9131 6302362
<b>E-Mail</b>	info@asservandum.de

II.3.9.3.5 Anlegerausschuss

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag § 19 kann ein aus drei natürlichen Personen bestehender Anlegerausschuss bestellt werden. Die Wahl ist auf der Tagesordnung der ersten Gesellschafterversammlung am 03.09.2024 in Berlin vorgemerkt.

Berlin, 05.06.2024

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm

### III. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin.

#### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

##### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DFI Wohnen 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 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 sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

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

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

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

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

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

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter 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 KAGB Abs. 1 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.



- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

### **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 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Berlin, zum 31. Dezember 2023 geprüft.

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

##### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. 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.

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, 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 05. Juni 2024

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.  
Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

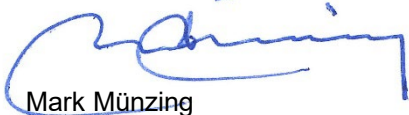
gez.  
Luce  
Wirtschaftsprüfer

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

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr sind.

Berlin, 05.06.2024

**DFI Komplementär GmbH**  
persönlich haftende Gesellschafterin



Mark Münzing



Sebastian Bader



Matthias Ungethüm