

**dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co.
Geschlossene Investment-KG Wiesbaden**

**JAHRESABSCHLUSS
UND LAGEBERICHT ZUM
31. DEZEMBER 2020**



Inhaltsverzeichnis

1. Jahresabschluss 2020	4
Bilanz zum 31. Dezember 2020	5
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020	6
Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020	7
A. Allgemeines	7
B. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung	7
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	7
D. Sonstige Angaben	11
2. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020	14
A. Grundlagen	15
B. Tätigkeitsbericht	18
C. Chancen- und Risikobericht	20
D. Prognosebericht	22
E. Angaben gemäss § 23 Abs. 2 Nr. 4–6 KARBV	22
F. Erklärung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB i.V.m. §§ 158, 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB	24
3. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	25
Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts	26
Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen	29

JAHRESABSCHLUSS 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		EUR	EUR	VORJAHR TEUR
A. AKTIVA				
1. Beteiligungen			717.724,37	0
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	a) Täglich verfügbare Bankguthaben		7.545,95	2
3. Forderungen	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	52.500,00		0
	b) Andere Forderungen	12.652,00	65.152,00	3
4. Aktive Rechnungsabgrenzung			546,44	1
SUMME AKTIVA			790.968,76	6
B. PASSIVA				
1. Rückstellungen			28.525,00	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		11.020,00	1
3. Sonstige Verbindlichkeiten	a) Gegenüber Gesellschaftern	24.500,00		5
	b) Andere	63.000,00	87.500,00	0
4. Eigenkapital	a) Kapitalanteile Kommanditisten	500,00		0
	b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	717.275,87		0
	c) Verlustvortrag	-389,99		0
	d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-53.462,12	663.923,76	0
SUMME PASSIVA			790.968,76	6

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

INVESTMENTTÄTIGKEIT		GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR TEUR
1. ERTRÄGE	a) Zinsen und ähnliche Erträge	23,17	0
SUMME ERTRÄGE		23,17	0
2. AUFWENDUNGEN	a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-7,63	0
	b) Verwahrstellenvergütung	-3.750,00	0
	c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-31.880,00	0
	d) Sonstige Aufwendungen	-17.847,66	0
SUMME AUFWENDUNGEN		-53.485,29	0
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG / REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHR		-53.462,12	0
4. ZEITWERTÄNDERUNG	a) Erträge aus der Neubewertung	717.275,87	0
SUMME DES NICHT REALISIERTEN ERGEBNISSES DES GESCHÄFTSJAHR		717.275,87	0
5. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHR		663.813,75	0

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

A. Allgemeines

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG hat ihren Sitz in Wiesbaden und ist beim Amtsgericht Wiesbaden unter der Registernummer HRA 10904 eingetragen. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine extern verwaltete geschlossene Publikums-Investment-KG nach § 150 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, die über kein eigenes Betriebsvermögen verfügt.

B. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Die auf die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), den für Investmentkommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

Die Bilanz wurde gemäß §§ 158, 135 Abs. 3 Satz 1 KAGB in Staffelform aufgestellt. Die Gliederung und der Ausweis von Vermögensgegenständen und Schulden in der Bilanz sowie Erträgen und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Vorschriften für Investment-KGs der §§ 21 Abs. 4, 22 Abs. 3 KARBV.

Bei den Beteiligungen handelt es sich ausschließlich um Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß § 234 KAGB. Diese werden mit dem Wert gemäß § 31 KARBV angesetzt. Abweichend von § 31 Abs. 4 Satz 8 KARBV werden die Vermarktungskosten außerhalb der Verkehrswertgutachten für die Immobilien bei der Bewertung der Beteiligungen berücksichtigt. Liegt der Zeitpunkt des Erwerbs oder der Gründung der Beteiligung nicht länger als zwölf Monate zurück, werden diese analog § 248 Abs. 2 KAGB mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Die Bankguthaben (gemäß § 29 Abs. 2 KARBV) und Forderungen werden zum Nennbetrag ausgewiesen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe ihres Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Beteiligungen handelt es sich ausschließlich um eine 89,7 %-Beteiligung an der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden, mit einem Kommanditkapital von insgesamt EUR 500,00. Die d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG wurde am 13. November 2019 mitgegründet.

Die Beteiligung hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN				
	01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2020 EUR
Beteiligungen	448,50	0,00	0,00	448,50
Insgesamt	448,50	0,00	0,00	448,50

ZEITWERTVERÄNDERUNG				
	01.01.2020 EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen EUR	31.12.2020 EUR
Beteiligungen	0,00	717.275,87	0,00	717.275,87
Insgesamt	0,00	717.275,87	0,00	717.275,87

BUCHWERTE		
	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Beteiligungen	717.724,37	448,50
Insgesamt	717.724,37	448,50

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Komplementärin ist weder am Kapital noch am Vermögen beteiligt. Daher bestehen keine Kapitalkonten der Komplementärin.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten gemäß § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
Kapitalkonto I (Haftsumme, soweit eingezahlt)	500,00	0
Kapitalkonto II (Pflichteinlage ohne Haftsumme)	0,00	0
Kapitalkonto III (EK-Entnahmen/sonstige Geschäftsvorfälle)	0,00	0
Kapitalkonto IV (Gewinn-/Verlustvortragkonto)	-53.852,11	0
	- 53.352,11	0

Zu den weiteren Angaben der GuV-Posten verweisen wir auf die Darstellung zur Ertragslage im Lagebericht.

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt maximal 1,93 % p.a. vom durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft. Im ersten Geschäftsjahr handelt sich ausschließlich um eine Schätzung.

Es sind keine Rückvergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geflossen.

Die Ergebnisverwendungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 KARBV für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	2020 EUR	2019 TEUR
1. Verlustvortrag zu Beginn des Geschäftsjahres	-389,99	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-53.462,12	0
3. Verlustvortrag am Ende des Geschäftsjahres	-53.852,11	0

Die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten gemäß § 24 Abs. 2 KARBV für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	2020 EUR	2019 TEUR
I. WERT DES EIGENKAPITALS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES	110,01	0
1. Mittelzufluss (netto) a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-53.462,12	0
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	717.275,87	0
II. WERT DES EIGENKAPITALS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	663.923,76	0

Umlaufende Anteile	0,5	0,5
Anteilswert nach § 168 Abs. 1 KAGB (in EUR)	663.923,76	110,01

Ein Anteil beläuft sich hierbei auf jeweils EUR 1.000,00 des gezeichneten Eigenkapitals. Somit befinden sich zum Bilanzstichtag 0,5 Anteile im Umlauf. Der rechnerische Wert je Anteil gemäß § 168 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 24 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags zum Bilanzstichtag ergibt sich durch Division des Werts des Eigenkapitals zum Bilanzstichtag mit den umlaufenden Anteilen zum Bilanzstichtag.

Die vergleichende Übersicht für die letzten drei Geschäftsjahre stellt aktuell nur die Wertentwicklung für die Zeit seit Auflegung des Investmentvermögens dar:

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Wert des Investmentvermögen	663.923,76	110,01
Anteilswert	663.923,76	110,01

D. Sonstige Angaben

Die Angaben gemäß § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 KARBV für die mittelbar über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien ergeben sich aus folgender Tabelle:

LAGE DES GRUNDSTÜCKS	22149 Hamburg, Ellerneck 111, 113, 113a-d	
ART DER IMMOBILIE	Wohnimmobilie - Mehrfamilienhäuser -	
STRATEGIE Bei der Wohnungsprivatisierungsstrategie sind höhere Leerstands-/Nutzungsausfallquoten wegen der Käuferzielgruppe „Selbstnutzer“ gewünscht.	Bestandsentwicklung	
BAUJAHR	1968	
ERWERBSJAHR	2020	
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	5.160,00 m ²	
GEBÄUDENUTZFLÄCHE (WOHNEN, GEWERBE)	2.412,41 m ²	0,00 m ²
LEERSTANDSQUOTE	2,7 %	
NUTZUNGS-AUSFALLENTGELTQUOTE	2,9 %	
FREMDFINANZIERUNGSQUOTE	99,1 %	
RESTLAUFZEITEN DER NUTZUNGSVERTRÄGE (WOHNEN, GEWERBE)	k.A.	n.a.
VERKEHRSWERT (BZW. KAUFPREIS BEI NLÜ < 1 JAHR)	EUR 7.400.000,00	
ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN (ANK)	EUR 831.399,20	
WESENTLICHE ERGEBNISSE AUS WERTGUTACHTEN	Wertminderungen wg. Baumängeln und Bauschäden	
BESTANDS- UND PROJEKTENTWICKLUNGSMASSNAHMEN	Tausch Fenster u. Wohnungstüren, TH-/Balkonsanierung, Dachbodendämmung, Brandschutz	

Seit Vertriebsbeginn gab es keine Änderung im Liquiditätsmanagement (§ 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB).

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die vorstehende Grenzen gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Seit Vertriebsbeginn gab es keine Änderung des maximalen Leverage-Umfangs (§ 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB).

Die Gesamthöhe des tatsächlichen Leverage-Umfangs (§ 300 Abs. 2 Nr. 2 KAGB) beträgt zum Bilanzstichtag:

Nach der Brutto-Methode	11,47
Nach der Commitment-Methode	11,47

Anlagen in schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht (§ 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB).

Die Komplementär-GmbH hat im Geschäftsjahr 2020 als Vergütung für die Haftungsübernahme EUR 310,00 inkl. Umsatzsteuer vereinnahmt.

Die geschäftsführende Kommanditistin hat im Geschäftsjahr 2020 als Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit EUR 80,00 inkl. Umsatzsteuer vereinnahmt.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar betrifft Abschlussprüferleistungen (EUR 19.000,00) sowie andere Bestätigungsleistungen (EUR 8.000,00).

Bezüglich der Ausführungen zu den Risikomanagementsystemen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Lagebericht.

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres 2020 eingetreten. Bezüglich der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf unsere Ausführungen im Lagebericht in Kapitel C. II.

Das zum 31. Dezember 2020 ausgewiesene realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Organe der Gesellschaft

Komplementärin: d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH, Gräfelfing
Gezeichnetes Kapital EUR 25.000,00

Geschäftsführung: d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH, Gräfelfing
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Herr Frank Wojtalewicz, Wiesbaden
Herr Alexander von Mellenthin, Gräfelfing

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden
(Geschäftsführende Kommanditistin)
vertreten durch ihre Geschäftsführer
Herr Frank Wojtalewicz, Wiesbaden
Herr Thomas Mitzel, Baden-Baden

Erklärung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB i.V.m. §§ 158, 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB

Wir, die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft, versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wiesbaden, 26. März 2021

Frank Wojtalewicz

Geschäftsführer
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien
Verwaltungs GmbH

Thomas Mitzel

Geschäftsführer
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien
2. Verwaltungs GmbH

A. GRUNDLAGEN

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ist ein geschlossener Publikums-AIF i.S.d. §§ 261 ff. KAGB. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 13. Mai 2019. Die Vertriebsfreigabe wurde am 28. Oktober 2020 durch die BaFin erteilt. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Er umfasst insbesondere den unmittelbaren oder mittelbaren Erwerb, das Halten, das Verwalten, das Bebauen und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Gesellschafter.

Die Gesellschaft besitzt Anteile in Höhe von 89,7 % des Kommanditkapitals (EUR 500,00) der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden. Das Eigenkapital der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 123 (Vj. TEUR 0). Die d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 123 (Vj. TEUR 1) ab. Der anteilige Verkehrswert der Beteiligung gemäß § 148 Abs. 2 Satz 2 KAGB zum 31. Dezember 2020 beträgt TEUR 718.

II. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Jahr 2020 ist sowohl im gesellschaftlichen als auch im wirtschaftlichen Kontext ein Jahr, welches ausnahmslos durch die Ausbreitung des Coronavirus (SARS-Cov-2) und durch seine Auswirkungen geprägt ist. Seit Jahresbeginn 2020 breitete sich das Virus zunächst im asiatischen Raum aus, bevor es nach und nach zu einer globalen Pandemie führte. Auch in Deutschland stieg die Anzahl der Infizierten im ersten Quartal 2020 an, wodurch die Bundesregierung Maßnahmen zur Eindämmung des Virus ergriff. Um die Ausbreitung des Virus zu stoppen, wurden neben gesellschaftlichen Einschränkungen (u.a. Reduzierung der Sozialkontakte, Schließung von Kitas und Schulen) auch Maßnahmen durchgeführt, die die Wirtschaft Deutschlands erheblich beeinträchtigt. Zu nennen ist hier insbesondere der erste „Lockdown“, durch welchen gegen Ende des ersten Quartals sämtliche Betriebe und Einrichtungen, die nicht dem täglichen Bedarf dienen, schließen mussten und die Bewegungs-/Reisefreiheit der Bevölkerung eingeschränkt wurde. Hiervon besonders betroffen waren u.a. die Reisebranche, die Kultur- und Kreativwirtschaft sowie das Gastgewerbe.

Die wirtschaftlichen Folgen der ergriffenen Maßnahmen spiegeln sich bereits in der Wirtschaftsleistung des zweiten Quartals wider: Das Bruttoinlandsprodukt lag im zweiten Quartal 2020 preisbereinigt 11,3 % unter dem Wert des Vorjahresquartals. Erste Einschätzungen des Statistischen Bundesamtes gehen davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2020 einen Rückgang von etwa 5,0 % verzeichnet.

Die Corona-Krise wirkt allerdings nicht gleichermaßen auf die unterschiedlichen Wirtschaftsbereiche, sodass einige Branchen deutlich stärker von der Krise betroffen sind als andere (z.B. Touristik, Gaststättengewerbe). Auch die Immobilienmärkte haben mit den Auswirkungen der Corona-Krise zu kämpfen, wobei auch hier Differenzierungen nach Asset-Klassen vorzunehmen sind. Ganz allgemein liegt ein wesentlicher Vorteil der Immobilienmärkte in der trägen Reaktion auf wirtschaftliche Schocks, wodurch die Folgen zeitverzögert und damit zumeist nicht in der Intensität eintreten, wie dies z.B. an den Aktienmärkten der Fall ist. Der Wohnimmobilienmarkt im Speziellen zeigt sich bis dato von der Krise nahezu unbeeindruckt, wohingegen insbesondere die Asset-Klassen Einzelhandel und Hotel stärkere Auswirkungen der Corona-Pandemie spüren.

Hinsichtlich des Zinsumfeldes im Euroraum ist aufgrund der Corona-Pandemie bis auf weiteres nicht mit einem Anstieg der Zinsen zu rechnen. Das niedrige Zinsniveau begünstigt dabei aufgrund der Aussicht auf höhere Renditen die Attraktivität von Anlagen in Investmentvermögen.

III. Entwicklungen auf den Wohnimmobilienmärkten

Der Wohnimmobilienmarkt Deutschlands gilt sowohl bei in- als auch ausländischen Investoren als „sicherer Hafen“ und hat in den letzten Jahren stets an Attraktivität gewonnen. Diese Eigenschaft spiegelt sich auch im Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Krise wider: Nach einer kurzen Phase anfänglicher Unsicherheit im Frühjahr 2020 sind bis dato kaum nachteilige Effekte auf dem Wohnimmobilienmarkt zu erkennen. Ein Indikator, der Aussagen über die Attraktivität des deutschen Wohnimmobilienmarktes zulässt, ist das Transaktionsvolumen der gehandelten Einheiten. In Anlehnung an die veröffentlichten Zahlen der großen Maklerhäuser (u.a. JLL, Savills, BNP) wird deutlich, dass das Jahr 2020 trotz Corona-Krise das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis darstellt. So konstatiert JLL ein Transaktionsvolumen von rund Mrd. EUR 22 (bezogen auf den deutschen gewerblichen Wohninvestmentmarkt, inkl. vorab verkaufte Projektentwicklungen und Studentenwohnheime), Savills ein Transaktionsvolumen von rund Mrd. EUR 20 (bezogen auf Transaktionen ab 50 Wohneinheiten) und BNP ein Transaktionsvolumen von rund Mrd. EUR 21 (bezogen auf Wohnungsbestände ab 30 Wohneinheiten). Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die Attraktivität des Wohnimmobilienmarktes für Investoren aufgrund seiner Robustheit und Krisenresistenz auf langfristige Sicht weiter steigen wird. Verantwortlich hierfür sind mitunter sehr gute Fundamentaldaten: Durch eine steigende Bevölkerungszahl, Urbanisierungsprozesse sowie eine zu geringe Bautätigkeit übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum häufig das vorhandene Angebot. Diese Situation ist bereits seit einigen Jahren insbesondere in den deutschen Großstädten und Ballungsgebieten zu erkennen. Mit dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und dem hohen Nachfragedruck gehen Miet- und Kaufpreiserhöhungen einher. In diesem Kontext versucht die Politik durch Maßnahmen wie der Einführung des Baukindergeldes, der Beschließung des Mietrechtsanpassungsgesetzes sowie dem Mietendeckel in Berlin den steigenden Miet- und Kaufpreisen entgegenzuwirken und die Mieterrechte zu stärken. Vor dem Hintergrund der Verwaltungstätigkeit der AIF beeinflussen die Risiken und Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt damit indirekt die Risiken der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Kaufpreise und Mieten für Wohnimmobilien in deutschen (Groß-)Städten sind auch im Jahr 2020, trotz nachlassender Dynamik, weiter angestiegen. Nach dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V. sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Deutschland im Jahr 2020 um 6,7 % gestiegen. Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern steigerten sich für denselben Zeitraum etwas verhaltener um 3,3 %.

IV. Beurteilung des Geschäftsverlaufs und der Lage der Gesellschaft

IV.1. Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 beläuft sich auf TEUR 664 (Vj. TEUR 0) und setzt sich zusammen aus dem Ordentlichen Nettoertrag i.H.v. TEUR 53 (Vj. TEUR 0) und der Zeitwertänderung von TEUR 717 (Vj. TEUR 0).

Der Ordentliche Nettoertrag resultiert im Wesentlichen aus den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten TEUR 32 (Vj. TEUR 0) sowie den Sonstigen Aufwendungen über TEUR 18 (Vj. TEUR 0). Die Sonstigen Aufwendungen bestehen insbesondere aus Rechts- und Beratungskosten (TEUR 15; Vj. TEUR 0).

Die Zeitwertänderung resultiert ausschließlich aus Zuschreibungen (TEUR 717; Vj. TEUR 0) auf die Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft.

IV.2. Finanzlage

Zum 31. Dezember 2020 beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft TEUR 664 (Vj. TEUR 0). Die Eigenkapitalquote beträgt 83,9 % (Vj. 2,0 %).

In der folgenden Aufstellung sind die Konditionen der anteiligen Finanzierungen durch die Beteiligungsgesellschaft dargestellt:

FINANZIERUNGS-AUFSTELLUNG IN TEUR, 31.12.2020

	DARLEHEN maximal	KREDIT bereits gezogen	NOCH VALUTIERBAR (abhängig von Baukosten)	DARLEHEN aktuelle Valuta	ZINSEN IN PROZENT (Marge)
Hamburg-Ellerneck	7.450	7.258	192	7.177	1,09 / 1,5 / 2,0 / 0,1
Summe	7.450	7.258	192	7.177	

Die Gesellschaft ist während des gesamten Geschäftsjahres 2020 stets in der Lage gewesen, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.

IV.3. Vermögenslage

Die Gesellschaft hält eine (Vj. eine) 89,7 %ige Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft. Die Anschaffungskosten hierfür betragen bis zum Bilanzstichtag EUR 448,50 (Vj. EUR 448,50). Die Bewertung der Beteiligung auf den Bilanzstichtag ergab im Geschäftsjahr 2020 Zuschreibungen über TEUR 717 (Vj. TEUR 0).

Die Beteiligungsgesellschaft hält zum 31. Dezember 2020 folgendes Immobilienvermögen:

ÜBERBLICK GESAMT-PORTFOLIO	NUTZEN-LASTEN-ÜBERGANG	STRATEGIE	ANKAUF WOHN-/GEWERBE-EINHEITEN	AKT. WOHN-/GEWERBE-EINHEITEN	IST-FLÄCHE m ²	LEER-STAND FLÄCHE %	IST-MIETE WOHNEN EUR/m ²
Hamburg-Ellerneck	Apr. 20	Bestand	36	36	2.412	2,7	7,58
Summe			36	36	2.412	2,7	7,58

Die Rückstellungen betreffen insbesondere die Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 23; Vj. TEUR 0) und die Kosten für die Verwahrstellenvergütung (TEUR 4; Vj. TEUR 0).

IV.4. Die Gesamtaussage zur Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr 2020 mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 664 (Vj. TEUR 0) ist ausschließlich geprägt durch die gerade erst begonnene Anlaufphase des Fonds. Die Geschäftsführung geht von einer stabilen Entwicklung der Lage der Gesellschaft aus. Dabei wirkt sich die derzeitige Stabilität des Marktes und positive Prognosen für Wohnimmobilien günstig auf das Geschäftsmodell der Gesellschaft aus. Die Liquidität der Gesellschaft ist bzw. wird durch Objektfinanzierungen gesichert.

B. TÄTIGKEITSBERICHT

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG wird seit dem 28. Oktober 2020 (Datum der Vertriebsfreigabe) von der d.i.i. Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Die d.i.i. Investment GmbH wurde am 11. Mai 2010 gegründet. Gesellschafter ist die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH. Die d.i.i. Investment GmbH erhielt am 4. Juli 2014 gemäß §§ 20, 22 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) die Erlaubnis für die Tätigkeit als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen bezogen auf geschlossene Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB. Am 7. November 2014 wurde die Erlaubnis von der BaFin um die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB erweitert. Am 18. November 2019 wurde die Erlaubnis von der BaFin noch mal erneuert.

Folgende Vermögensgegenstände dürfen verwaltet werden

- a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur in Vermögensgegenstände gemäß a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
- c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
- d) Derivate zu Absicherungszwecken.

Das Portfoliomanagement und das Risikomanagement werden innerhalb der d.i.i. Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wahrgenommen. Beide Bereiche sind funktional getrennt und werden von unterschiedlichen Geschäftsführern verantwortet.

Im Ressort „Portfoliomanagement“ werden die Aufgaben Immobilieneinkauf, Fondssteuerung, Immobilienportfolioverwaltung, Liquiditätsanlagemanagement wahrgenommen.

Das Ressort „Risikomanagement“ nimmt die Aufgaben Risikomanagement und Risikocontrolling, Liquiditätsrisikomanagement, Compliance/Interessenkonfliktmanagement/Geldwäscheabwehr/Datenschutz, Auslagerungscontrolling, Melde- und Anzeigewesen sowie Controlling wahr.

Die Geschäftsleitung möchte eine solide und umsichtige Vergütungspolitik etablieren und missbräuchliche Umgehungen vermeiden. Das Vergütungssystem ist darauf ausgelegt, Anreize für die Geschäftsleiter und Mitarbeiter zur Eingehung unverhältnismäßig hoher Risiken zu vermeiden. Die fixe Vergütung ist ausreichend hoch, um die erbrachten beruflichen Dienste fair und entsprechend der ausgeübten Funktion, den Marktgegebenheiten sowie den Anforderungen an die Qualifikation und die Fähigkeiten der Mitarbeiter zu entlohnen. Dadurch soll erreicht werden, dass sich die Mitarbeiter bei ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft nicht auf die Erarbeitung einer variablen Vergütung konzentrieren.

Die Gesamtsumme der Mitarbeitervergütungen des abgelaufenen Geschäftsjahres der d.i.i. Investment GmbH beträgt TEUR 2.076 (Vj. TEUR 1.858), davon auf Geschäftsleiter entfallend TEUR 615 (Vj. TEUR 532). Darin enthalten ist eine variable Vergütung i.H.v. TEUR 281 (Vj. TEUR 124); dies entspricht 13,5 % (Vj. 6,7 %) der Gesamtvergütung.

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 – ohne Berücksichtigung der Geschäftsleitung 15 (Vj. 13) MitarbeiterInnen in Vollzeit und ein (Vj. ein) Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

Auf Grund der geringen Anzahl der Mitarbeiter wurde nicht nach Risk Takern unterschieden.

Im November 2019 wurde das Objekt **Hamburg – Ellerneck** zu einem Nettokaufpreis i.H.v. Mio. EUR 6,4 erworben. Die Wohnanlage verfügt über 36 Wohneinheiten mit insgesamt 2.412,41 m² Wohnflächen. Die Wohnanlage wurde ca. 1968 auf einem Grundstück mit einer Größe von insgesamt 5.160 m² errichtet. Nutzen-Lasten-Übergang für das Objekt war der 1. April 2020.

Zum 31. Dezember 2020 befinden sich 36 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 2.412,41 m² im Bestand des Publikums-AIF. Der flächenmäßige Leerstand beträgt aktuell 2,7 %. Derzeit können wir bei der Vermietung in diesem Objekt eine durchschnittliche Istmiete von 7,58 EUR/m² erzielen.

Im Geschäftsjahr konnte die Nettokaltmieten in EUR/m² gesteigert werden. Es wurden 9 Mieterhöhungen durchgesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt TEUR 5 in die Modernisierung der Gebäude investiert.

Die finanziellen Leistungsindikatoren in der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG basieren auf monatlich ermittelten Finanzkennzahlen (EAT, EBT, EBIT, EBITDA und Eigenkapitalrendite). Abweichungen bei den ersten vier Kennzahlen führen zu entsprechenden Maßnahmen.

Für das Geschäftsjahr 2020 können folgende Finanzkennzahlen genannt werden:

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	2020	2019
EAT	-53.462	-390
EBT	-53.462	-390
EBIT	-53.478	-398
EBITDA	-53.478	-398
Eigenkapitalrendite	-8,1 %	-354,5 %

Bezüglich der Wertentwicklung des Investmentfonds im Geschäftsjahr 2020 verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt C (Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung) im Anhang des Jahresabschlusses. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investmentfonds.

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ist insbesondere Marktpreisrisiken ausgesetzt. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen in Abschnitt C.II. (Risikobericht) des Lageberichts.

C. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. Chancenbericht

Die Investment Ratio der dii. leitet sich aus der Einschätzung des deutschen Wohnimmobilienmarktes ab und lässt sich zusammenfassend wie folgt beschreiben:

- Deutschland beheimatet in den nächsten Jahren weiterhin konstant über 80 Millionen Einwohner.
- Die aktuell rund 83 Millionen Menschen beanspruchen zunehmend mehr Quadratmeter Wohnfläche pro Person.
- Viele Menschen mit entsprechender Kaufkraft ziehen wegen der vorhandenen Infrastruktur, den Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Städte und deren Umland.
- Durch den zunehmenden Bedarf an Wohnraum und der zu geringen sowie zu teuren Neubautätigkeit kann die Angebotsseite in Form von bezahlbarem Wohnraum die Nachfrage nicht ausreichend bedienen.
- Aufgrund des auch zukünftig bestehenden Nachfrageüberhangs nach Wohnraum werden die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien in den deutschen (Groß-)Städten und Ballungsgebieten weiter steigen.

- Die Steigerung der Miet- und Kaufpreise sowie die Entwicklung der Nebenkosten führen insbesondere zu einer Angebotsverknappung des bezahlbaren Wohnraums. In diesem Segment besteht eine besonders hohe Nachfrage, die auch zukünftig die dominierende sein wird.
- Aktiv gemanagter Wohnraum wird in Bezug auf Instandhaltung und Energiekosten von Käufern zunehmend honoriert und führt somit zu mehr Akzeptanz für höhere Kaufpreise.

Diese Rahmenbedingungen bieten für die dii. Investment GmbH Chancen zum weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten für die wir uns gut aufgestellt sehen.

II. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Gesellschaft wird von der sie verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft durchgeführt. Ein einheitliches Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und Potentiale sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Fortbestand der dii. nicht gefährdet, sondern der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann.

Das Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft erstreckt sich insbesondere auch auf die von ihr verwalteten Fonds. Insoweit muss gewährleistet sein, dass die für die jeweiligen Anlagestrategien wesentlichen Risiken der Fonds jederzeit identifiziert, erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährleistet, dass die Risikoprofile der Fonds der Größe, der Zusammensetzung sowie den Anlagestrategien und Anlagezielen entsprechen, wie sie in den Anlagebedingungen und den sonstigen Verkaufsunterlagen des Fonds festgelegt sind. Außerdem stellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft sicher, dass die mit den einzelnen Anlagepositionen verbundenen Risiken sowie deren jeweilige Wirkung auf das Gesamtrisikoprofil des jeweiligen Fonds laufend ordnungsgemäß erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Die aus dem Beschwerdemanagement gemeldeten Risiken werden auf der Fondsebene mitberücksichtigt.

Die Unterteilung der auftretenden Risiken erfolgt in Marktrisiken, finanzwirtschaftliche, leistungswirtschaftliche, strategische und externe Risiken.

Die Gesellschaft sieht sich im Wesentlichen folgenden Risiken ausgesetzt:

Marktrisiken (Mietpreis-, Mietrückstands-, Leerstands- und Immobilienpreisrisiken)

Unter dem Begriff „Marktrisiken“ werden alle unerwarteten negativen Einflüsse auf das Fondsvolumen und die geplanten Margen zusammengefasst. Als unmittelbare Folge ziehen diese die nachhaltigen Ergebnisrückgänge nach sich.

Unter dem Begriff Mietpreisrisiko versteht man die negative Entwicklung der Mietpreise aufgrund der veränderten Marktsituation am Objekt, Standort oder Region. Als Mietrückstandsrisiken sind ungeplant ausfallende Mieteingänge definiert. Unter Leerstandsrisiken werden Abweichungen von geplanten Leerstandsquoten der

Objekte innerhalb eines Fonds determiniert. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken, indem sie im Asset Management Prozesse und Maßnahmen zur Reduktion des Leerstandes definiert und einhält und Mietforderungsmanagement systematisiert.

Von den Immobilienpreisrisiken spricht man bei negativen Entwicklungen der Verkehrswerte der Objekte innerhalb eines Fonds. Zukünftig besteht die Herausforderung darin, die Werthaltigkeit unserer Immobilien zu sichern. Dieser Gefahr wirken wir entgegen, indem wir unsere Gebäude kontinuierlich energetisch sanieren und modernisieren.

Aktuelle Risikosituation/SARS-CoV-2

Das Risikomanagement der d.i.i. sieht aus heutiger Sicht keine Risiken, denen die Gesellschaft nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage des Fonds auswirken könnten. Das Geschäftsmodell sichert eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und hat sich während der SARS-Cov-2-Pandemie als sehr robust bewiesen.

Wir beobachten derzeit keine Preiskorrekturen im Wohnimmobiliensektor und gehen mittel- bis langfristig von einer stabilen Lage und weiteren Steigerungen der Verkehrswerte im Wohnimmobiliensektor aus.

Aus heutiger Sicht können wir keine negativen Folgeschäden aus der SARS-Cov-2-Pandemie auf die Entwicklung des Fonds feststellen.

D. PROGNOSEBERICHT

Im Geschäftsjahr 2021 sollen bei den erworbenen Objekten die Mieten in Richtung des Marktniveaus entwickelt werden. Darüber hinaus werden durch die geplanten Baumaßnahmen in den Objekten weitere Mieterhöhungen im Rahmen der Modernisierungsumlage durchgeführt. Da sich der Fonds auch im laufenden Geschäftsjahr immer noch in der Investitionsphase befindet und somit weitere Immobilien ankauft, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2021 maximal ein ausgeglichenes Ergebnis.

E. ANGABEN GEMÄSS § 23 ABS. 2 NR. 4–6 KARBV

Die Gesellschaft hat ein gezeichnetes Kommanditkapital von EUR 500,00 und 0,5 Kommanditanteile.

Die d.i.i. Investment GmbH ist die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) des geschlossenen Publikums-AIF dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG.

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen und verwaltet inländische Investmentvermögen. Die KVG ist für das Portfolio- und Risikomanagement sowie die erweiterten Berichts-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten verantwortlich. Die KVG ist berechtigt, Aufgaben an Dritte zu übertragen. Sie verwaltet, unmittelbar oder mittelbar über verschiedene Objektgesellschaften (nachfolgend „Objektgesellschaften“) Immobilien (nachfolgend „Objekte“) bzw. Immobilienportfolien (nachfolgend „Portfolio“).

Die KVG übernimmt für die Auftraggeber das Portfolio- und das Risikomanagement im Hinblick auf die gesamten von den Auftraggebern direkt oder indirekt gehaltenen Objekte.

Das Portfoliomanagement umfasst

- die Beratung im Hinblick auf die Auswahl, Analyse, Bewertung und Durchführung des Erwerbs und des Verkaufs von Immobilienobjekten sowie
- das operative Management von Objekten. Die Leistungen der KVG erstrecken sich auf alle gehaltenen und alle zukünftig zu erwerbenden Objekte, sobald Nutzen und/oder Lasten dieser Objekte direkt bzw. mittelbar auf eine Tochtergesellschaft übergegangen sind.

Die Gesellschaft wird der KVG sämtliche für die Vermittlung von Beteiligungen an der Gesellschaft erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellen. Hierzu gehört neben den Verkaufsunterlagen ein Zeichnungsschein, in dem der Kunde den Erwerb seiner Beteiligung erklärt bzw. anbietet. Die KVG verpflichtet sich, vom Kunden unterschriebene Zeichnungsscheine unverzüglich an die Gesellschaft weiterzuleiten.

Die Haftung der KVG sowie ihrer Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen aus diesem Vertragsverhältnis ist gegenüber der Gesellschaft auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Der Vertrag läuft bis zur endgültigen Liquidation der Gesellschaft. Er kann von jeder Seite nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung ist für beide Parteien ausgeschlossen.

Für die vollständige Konzeption des Beteiligungsangebots sowie die Investorenansprache zur Vermittlung des erforderlichen Eigenkapitals und der damit einhergehenden Marketingmaßnahmen erhält die KVG jeweils eine einmalige Vergütung i.H.v. 5 % zzgl. 5 % Agio aller im Wege der Privatplatzierung gezeichneten Kommanditeinlagen der Gesellschaft. Von der Vergütung für die Vermittlung des Eigenkapitals wird ein Großteil an die Vertriebspartner weitergegeben. Diese erhalten auch das komplette Agio.

Die KVG erhält für die Verwaltung des Fonds von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,85 % p.a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr, falls diese Vergütung nicht bereits von den Objektgesellschaften der Gesellschaft entrichtet wird. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Für den von der KVG beratenen Ankauf von Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,5 % des jeweiligen Kaufpreises.

Für den von ihr beratenen Verkauf von Immobilien oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,75 % des jeweiligen Verkaufspreises.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die jeweilige Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist.

Die nach vorstehenden Absätzen geschuldeten Vergütungen und Gebühren sind Nettobeträge und erhöhen sich durch eine ggf. darauf entfallende Umsatzsteuer.

Die KVG ist berechtigt, für die von ihr übernommenen Aufgaben Dritte zu beauftragen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

F. ERKLÄRUNG NACH § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB I.V.M. §§ 158, 135 ABS. 1 SATZ 2 NR. 3 KAGB

Wir, die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft, versichern nach bestem Wissen, dass 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 beschrieben sind.

Wiesbaden, 26. März 2021

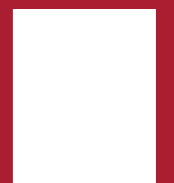
Frank Wojtalewicz

Geschäftsführer
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien
Verwaltungs GmbH

Thomas Mitzel

Geschäftsführer
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien
2. Verwaltungs GmbH

3



Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für geschlossene Investment-KGs geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 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 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für geschlossene Investment-KGs geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Vorschriften des KAGB und

den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

Darüber hinaus

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

nahmen 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 u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2020 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. 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 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, 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 wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, 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 unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Frankfurt am Main, den 26. März 2021

GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

Barac

Wirtschaftsprüfer

