

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



JAHRESBERICHT

ZUM 31.12.2020





INHALTSVERZEICHNIS

1.	LAGEBERICHT.....	SEITE 3
2.	JAHRESABSCHLUSS	
	A. BILANZ.....	SEITE 12
	B. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	SEITE 14
	C. ANHANG.....	SEITE 15
3.	VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	SEITE 20
4.	ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	SEITE 26

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. UNTERNEHMEN

Die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. KG geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „IPD I“) ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds nach den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wurde am 21.09.2020 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19021 eingetragen und unterliegt deutschem Recht. Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31.12.2033 liquidiert. Verwaltet wird die Gesellschaft von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb von Anteilen oder Aktien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft 20.000 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von der KVG als Gründungsgesellschafterin gehalten wird.

Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Gesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter über die Treuhänderin schrittweise auf bis zu 100 Millionen Euro zu erhöhen. Als Treuhänderin fungiert ebenfalls die KVG. Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Gesellschaft endet voraussichtlich am 31. Dezember 2023. Die KVG ist berechtigt, den Platzierungszeitraum ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter um bis zu ein Jahr zu verlängern oder vorzeitig ohne weitere Voraussetzungen zu beenden.

Die Gesellschaft wird gemäß den aufgestellten Anlagekriterien und Anlagegrenzen mittelbar Immobilien erwerben. Die Anlagestrategie besteht in der mittelbaren Beteiligung an Immobilien über die Investition in eine oder mehrere Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften (im Folgenden als die „Objektgesellschaften“ bezeichnet) und/oder an alternativen Investmentfonds (im Folgenden als die „Zielfonds“ bezeichnet). Die Objektgesellschaften und die Zielfonds können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren.

1.2. EINFLUSSFAKTOREN AUF DAS GESCHÄFT

Die Entwicklung der Gesellschaft wird durch die Beteiligung an den Objektgesellschaften und Zielfonds bestimmt, da der IPD I keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Ankauf und Halten geeigneter und renditebringender Beteiligungen an Objektgesellschaften und Zielfonds,
- Vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen der Mieter aus den Mietverträgen,
- Zukünftige Entwicklung der Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung und der Zinsen,
- Entwicklung des Immobilienmarktes insgesamt,
- Zukünftige Verkehrswertentwicklung von Immobilien sowie
- Auswirkungen der Corona-Epidemie auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt waren Corona-Pandemie-bedingt im Berichtsjahr äußerst unterschiedlich. Nach einem jahrelangen Anstieg der Immobilienpreise insgesamt sind in 2020 die Preise für Handel, Gastronomie und Beherbergungsbetriebe gefallen, wohingegen Wohnungen, Lebensmitteleinzelhändler, Logistik- und Sozialimmobilien an Wert gewinnen konnten.

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 war kein Objekt in der Gesellschaft.

1.3. EINFLUSSFAKTOREN AUF DAS GESCHÄFT

Als geschlossener inländischer Publikums-AIF betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Corona-Pandemie und der einhergehende weltweit zu beobachtende wirtschaftliche Shutdown im Frühjahr 2020 führten in Deutschland im zweiten Quartal mit -9,7 % zum größten Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) seit Erfassung der vierteljährlichen BIP-Veränderungsraten im Jahre 1970.¹ So fiel der Einbruch deutlich stärker aus als der bisherige Höchstwert aus dem zweiten Quartal 2009 (-3,8 %), in dem sich die Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise widerspiegeln.² Zur Eindämmung der wirtschaftlichen Schäden sowie drohender Insolvenzen führte die Bundesregierung Hilfen für deutsche Unternehmen in Form von Steuererleichterungen, umfassende Kurzarbeitergeldzahlungen, Soforthilfen sowie unbegrenzten Kreditprogrammen ein.³ Diese und die erhöhten Konsumausgaben des Staates verhinderten einen noch stärkeren Rückgang des BIP. Außerdem wurde die Insolvenzantragspflicht bis April 2021 und rückwirkend zum 01.03.2020 außer Kraft gesetzt. Dadurch soll den Unternehmen, die durch die Folgen der Corona-Pandemie in Bedrängnis gekommen sind, mehr Zeit gegeben werden, durch die Inanspruchnahme der staatlichen Hilfen oder auch im Zuge von Sanierungs- und Finanzierungsvereinbarungen, die Insolvenz abzuwenden. Das Institut der deutschen Wirtschaft berichtet für 2020 von rund 16.300 Pleite gegangenen Unternehmen. Aufgrund der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wird jedoch mit weiteren 5.000 Insolvenzanträgen von Unternehmen gerechnet, für die es trotz der Hilfsmaßnahmen keine Perspektive mehr gibt.⁴ Nach einer Wiederbelebung der Wirtschaft im dritten Quartal 2020, welche durch deutlich gestiegene Exporte und den privaten Konsum zu einem BIP-Wachstum zum Vorquartal von 8,5 % führte, stieg das BIP aufgrund des Ende Oktober beschlossenen zweiten Lockdowns im Schlussquartal 2020 um lediglich 0,3 % gegenüber dem Vorquartal.⁵ Besonders stark betroffen sind (erneut) die Branchen Gastronomie und Gastgewerbe sowie der Einzelhandel. Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Grundversorgung dienen, mussten schließen. Die Ausfälle, insbesondere des Weihnachtsgeschäfts, wiegen schwer. Die Lieferung und Abholung mitnahmefähiger Speisen für den Verzehr zuhause ist der Gastronomie weiterhin gestattet. Der Schulbetrieb wurde unter Aufrechterhaltung einer Notfallbetreuung eingestellt. Unternehmen werden dazu angehalten großzügige Homeoffice-Lösungen anzubieten, um die Betriebsstätten in dieser Zeit schließen zu können. Ausfälle sollen durch staatliche Hilfen wie die sogenannten „Novemberhilfen“ und „Dezemberhilfen“ teilweise kompensiert werden. Zunehmend gerät jedoch auch der Arbeitsmarkt unter Druck: Trotz der massiven Inanspruchnahme der Kurzarbeit summierte sich die Anzahl der entfallenden Jobs bis Ende des Jahres 2020 auf 429.000 bzw. +0,9 % gegenüber 2019. Dies entspricht einer Gesamtzahl an Erwerbslosen von 2.695.000 sowie einer Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt von 5,9 %.⁶

Die geltenden Kontaktbeschränkungen, welche sich auf den eigenen Haushalt und einen weiteren Haushalt beziehen, wurden lediglich über die Weihnachtsfeiertage ausgesetzt. Anfang März 2021 wurden erste Lockerungen ermöglicht, die jedoch durch wieder ansteigende Fallzahlen teilweise wieder zurückgefahren wurden. Der schleppende Impfstart zu Jahresbeginn 2021 sowie eine Verunsicherung der Bevölkerung in Bezug auf einzelne Impfstoffe lässt erwarten, dass eine Normalisierung erst in 2022 eintreten wird. Aktuelle Prognosen rechnen mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2021, jedoch auf Gesamtjahressicht mit einem BIP-Wachstum von 3,1 %.⁷

¹ Vgl. Destatis 2021: Pressemitteilung Nr. 081 vom 24. Februar 2021

² Vgl. tagesschau.de 2009: BIP sinkt um 3,8 Prozent – Talfahrt ohne Ende (<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/rezession122.html>)

³ Vgl. Bundesministerium der Finanzen 2020: Kampf gegen Corona: Größtes Hilfspaket in der Geschichte Deutschlands, 22.05.2020

⁴ Vgl. IW 2021: Corona-Folgen – BIP schrumpft um eine viertel Billion Euro, 14.03.2021 <https://www.iwkoeln.de/presse/iw-nachrichten/beitrag/michael-huether-michael-groemling-bip-schrumpft-um-eine-viertel-billion-euro.html>

⁵ Vgl. Destatis 2021: Pressemitteilung Nr. 081 vom 24. Februar 2021

⁶ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2021: Jahresrückblick 2020, Pressemitteilung Nr. 2 vom 05.01.2021

⁷ Vgl. Sachverständigenrat 2021: Konjunkturprognose März 2021 - Deutsche Wirtschaft trotz längerem Shutdown robust - im Sommer weitere Erholung zu erwarten; 17.03.2020

IMMOBILIENMARKT

Infolge des ersten Corona-Lockdowns im Frühjahr 2020 wurde europaweit ein deutlicher Rückgang der Investitionsaktivität registriert. Deutlicher noch als in Bezug auf das Volumen zeigte sich dies bei der Anzahl der Transaktionen, woraus ersichtlich wird, dass vor allem kleinere Transaktionen zurückgestellt wurden. Ein etwas positiveres Bild zeichnete sich auf dem deutschen Markt ab, welcher durch ein dynamisches erstes Quartal das Jahresergebnis vergleichsweise gut ausfallen ließ: Für das Gesamtjahr wurde ein Transaktionsvolumen von 78,6 Mrd. € ermittelt, was einem Rückgang zum Vorjahreszeitraum um 14 % entspricht.⁸ Insgesamt profitiert der deutsche Markt vom hohen Anteil heimischer Investoren. Andere europäische Länder haben insbesondere dort starke Rückgänge erfahren müssen, wo ausländische Investoren das Investmentvolumen getragen haben.

EINZELHANDELSIMMOBILIEN

In der Vergangenheit konnte der Einzelhandel wiederholt steigende Umsätze verzeichnen. So lagen beispielsweise die Erlöse der Branche auch im Jahr 2020/9 preisbereinigt etwa 3,9 % höher als im Jahr zuvor. Jedoch verlief die Umsatzentwicklung betriebsformabhängig sehr unterschiedlich. Der Anstieg trotz der Auswirkungen der Pandemie ist im Wesentlichen auf den starken Anstieg des Internet- und Versandhandels (+ 24,1%) zurückzuführen. Aber auch die Lebensmittel, Getränke und Tabakwaren stiegen um 5,1% gegenüber dem Vorjahr. Dagegen musste der Non-Food-Einzelhandel 2020 durch angeordnete Schließungen signifikante Umsatzeinbußen erleiden (-23,4%).⁹ Gartencenter setzten in 2020 rund 0,9% mehr um als in 2019. Hier waren insbesondere einzelne Monatsumsätze deutlich überdurchschnittlich.¹⁰

Ein Schub konnte auch bei den Transaktionen verzeichnet werden: So stieg das Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 12 % auf EUR 11,4 Mrd. an und stellt damit das drittbeste Jahr in der Dekade dar.¹¹ Der Fokus der Investoren lag hierbei eindeutig auf Discountern, Supermärkten und SB-Warenhäusern, aber auch Baumärkte gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Damit geht die positive Umsatzentwicklung des lebensmittelgebundenen Einzelhandels mit dem Interesse der Investoren für Einzelhandelsimmobilien für Lebensmittelmärkte einher. Gerade dieses Segment hat sich in dem wirtschaftlich schwierigen Umfeld durch die Pandemie bewährt und hatte keine oder nur geringe schließungsbedingten Umsatzeinbußen. Der Lebensmitteleinzelhandel zeigt sich als klarer Gewinner der aktuellen wirtschaftlichen Lage.

HOTELMARKT

Insgesamt hat die durch die Pandemie ausgelöste Krise die Hotellerie in Deutschland schwer getroffen. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) teilte die folgenden Zahlen mit: Von Januar bis Dezember 2020 sank die Zahl der Gästeübernachtungen in der Hotellerie im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 46,4 % auf 164,3 Millionen. Davon entfielen 24,0 Millionen auf ausländische Gäste (-67,1 %) sowie 140,4 Millionen auf Gäste aus dem Inland (-40,0 %). Die durchschnittliche Zimmerauslastung in Betrieben der Hotellerie mit mehr als 25 Gästezimmern sank im Vorjahresvergleich - lag sie 2019 noch bei 63,0 %, so waren es in 2020 nur noch 37,8 %.¹²

In Anbetracht dieser erschreckenden Zahlen ist es nicht verwunderlich, dass sich die Anzahl der Insolvenzen von Hotelbetreibern inzwischen stetig erhöht. Viele Experten setzen große Hoffnungen auf die Corona-Schutzimpfungen, die den Weg aus der Pandemie und damit der Krise ebnen sollen – eine spürbare Erholung wird laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) jedoch trotz bereits begonnener Impfungen frühestens im kommenden Jahr erwartet.

Die Pandemie hatte im Jahr 2020 spürbare ökonomische Einflüsse auf den Hotelimmobilienmarkt. Es gab starke Einnahme- und Wertverluste, die zu einer Investmentunsicherheit geführt haben.¹³ Bedingt durch die zunehmende Ausbreitung der Pandemie und die damit verbundene staatlich verordnete Schließung von Hotels gingen die Belegungszahlen im Verlauf des Frühjahrs um bis zu 90 % zurück. Durch die Lockerungen in den Sommermonaten und eine deutliche Normalisierung im Bereich Tourismus setzte ein erkennbarer Aufwärtstrend ein. Im August betrug der deutschlandweite

⁸ Vgl. Savills Research: Investmentmarkt Deutschland vom 8. Januar 2021

⁹ Vgl. Destatis: Pressemitteilung Nr. 045 vom 1. Februar 2021

¹⁰ Vgl. Colliers International: Pressemitteilung vom 11. Januar 2021

¹¹ Vgl. Colliers: Einzelhandelsinvestment – Marktbericht 2020/2021; https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers_Research_Marktbericht_Einzelhandel.pdf

¹² Vgl. DEHOGA Bundesverband: Zahlenspiegel IV/2020; S. 13; Veröffentlichung Februar 2021

¹³ <https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Marktdaten/PDF/Herbstgutachten-Immobilienwirtschaft-2020.pdf>

Rückgang bei den Belegungszahlen im Vergleich zum Vorjahresmonat nur noch 42 %.¹⁴

Zweifelsohne hat sich die Pandemie signifikant auf das Hotelinvestmentvolumen ausgewirkt. Der positive Trend der Vorjahre wurde abrupt gestoppt. Nach einem rekordverdächtigem Jahr 2019, ging das Transaktionsvolumen im Berichtsjahr um 60 % auf 1,95 Mrd. €¹⁵ zurück. Somit lag die Quote gemessen am gewerblichen Gesamttransaktionsvolumen der Assetklasse Hotel bei knapp 3 % deutlich hinter dem Vorjahr, als der Anteil noch 7 % betrug.¹⁶

2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Berichtsjahr wurde die Gesellschaft gegründet und strukturiert. Der Vertriebsprospekt wurde erstellt und im November bei der Bafin zur Zulassung eingereicht. Die Vertriebsgenehmigung wurde seitens der Bafin mit Schreiben vom 18.12.2021 erteilt.

2.3. ERTRAGSLAGE

Die Verwaltungsaufwendungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf rund 18 TEUR. Diese sind im Zusammenhang mit der Gründung und Strukturierung der Gesellschaft entstanden. Im Wesentlichen handelt es sich um Rechts- und Beratungskosten (7 TEUR) sowie gebildete Rückstellungen für die Abschluss- und Prüfungskosten (10 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -18 TEUR.

2.4. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen per Stichtag auf 19 TEUR und sind auf die Einlage der Gründungsgesellschafterin zurückzuführen. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 17 TEUR.

2.5. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 11,51 %.

Weitere wesentliche Steuerungsgröße während der gesamten Fondslaufzeit ist der Nettoinventarwert (Net-Asset-Value). Der Nettoinventarwert ergibt sich als Delta des bilanzierten Fondsvermögens abzüglich aller Fondsverbindlichkeiten und beträgt zum Bilanzstichtag rund TEUR 2.

2.6. NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden nicht analysiert.

2.7. GESAMTAUSSAGE

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -18 TEUR.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

ANLAGEZIEL UND ANLAGEPOLITIK, ANLAGEGESCHÄFTE WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES

Als Anlageziele der Gesellschaft werden gemäß den aufgestellten Anlagekriterien und Anlagegrenzen mittelbar Immo-

¹⁴ <https://hotel-affairs.com/news/juni-2020/> - unter: Hotellerie - Das Geschäft zieht langsam an

¹⁵ Vgl. CBRE: Veröffentlichung vom 11. Januar 2021

¹⁶ Vgl. Colliers International: Pressemitteilung vom 11. Januar 2021

bilien erwerben. Die Anlagestrategie besteht in der mittelbaren Beteiligung an Immobilien über die Investition in eine oder mehrere Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften (im Folgenden als die „Objektgesellschaften“ bezeichnet) und/oder an alternativen Investmentfonds (im Folgenden als die „Zielfonds“ bezeichnet). Die Objektgesellschaften und die Zielfonds können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren.

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft keine Anlagegeschäfte getätigt.

SONSTIGE FÜR DEN ANLEGER WESENTLICHE ERGEIGNISSE

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse haben im Berichtszeitraum nicht stattgefunden.

WERTENTWICKLUNG DES AIF WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES

Am Bilanzstichtag war nur der Gründungskommanditist mit einem gezeichneten Kapital von 20.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt 20.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 40.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) und der Nettoinventarwert pro umlaufenden Anteil (NAV / Anteil) haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2020
NAV	
EUR	2.301,88
NAV / Anteil	
EUR	0,12

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. WEITERE ANGABEN

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 22.09.2020 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenpartei Risiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits.

Die KVG hatte die Funktion des IT-Beauftragten auf das Unternehmen Bechtle GmbH, Dortmund, ausgelagert. Seit dem 01.03.2020 hat die Security Assist GmbH diese Aufgabe übernommen. Vom 01.01.2021 an wurde das Aufgabengebiet auf die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner wurde die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

Außerdem wurden ab dem 01.07.2018 die Bereiche Finanzen, Controlling, Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, Personalwesen, Rechnungswesen, Bereitstellen und Führen des Kundenportals, Beschwerdemanagement und Steuern an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert, die sie an die Dr. Peters GmbH & Co. KG

unterausgelagert hat. Auch der Bereich der IT wurde entsprechend ausgelagert.

Zu den Auslagerungen wurden jeweils Verträge geschlossen, deren Einhaltung vom Auslagerungscontroller der KVG überwacht wird. Unregelmäßigkeiten bzw. Nichteinhaltung gab es keine.

Die KVG hat darüber hinaus folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung („All-In-Fee“) in Höhe von 0,144% des widerruffrei eingezahlten Kommanditkapitals bzw. höchstens bis zu 1,15% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Bei der Berechnung des Höchstbetrages ist die Vergütung der KVG aus noch gesondert abzuschließenden Geschäftsbesorgungsverträgen zwischen der KVG und den Objektgesellschaften bzw. Zielfonds (Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Anlagebedingungen) zu berücksichtigen. Aufgrund § 4 Nr. 8 h Umsatzsteuergesetz wird die Vergütung derzeit ohne gesetzliche Umsatzsteuer berechnet. Sollte die Leistung künftig umsatzsteuerpflichtig werden, erhöht sich die All-In-Fee um die gesetzliche Umsatzsteuer. Der Bruttobetrag inklusive Umsatzsteuer darf jedoch 1,15% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Höchstbetrages ist die geplante Vergütung der KVG aus den gesondert abzuschließenden Geschäftsbesorgungsverträgen zwischen der KVG und den Objektgesellschaften zu berücksichtigen. Für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches wird die All-In-Fee ab dem Jahr 2022 jährlich mit 1,50% indexiert. Die Mindesthöhe der All-In-Fee für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt 72.015 Euro p.a. Der KVG steht es unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gesellschaft frei, einen geringen Betrag in Rechnung zu stellen. Damit sind alle Kosten der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft, nicht jedoch die Kosten aus § 2 Ziffer 3, durch die KVG pauschal abgedeckt. Damit sind ferner ihre Tätigkeiten im Rahmen des Registertreuhandvertrages abgegolten.

5. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG RISIKOBERICHT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die folgenden Vergütungen gezahlt:

VERGÜTUNGEN*	BETRAG IN EUR	ANZAHL DER BEGÜNSTIGTEN
KONTO		
Gezahlte Vergütung	263.128,50	5
Gesamt	263.128,50	5
davon an Risktaker (hier: Geschäftsführung)		
Gezahlte Vergütung	183.750,00	3
Gesamt	183.750,00	3

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

6. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Der IPD I ist Bestandteil des Risikomanagementsystems der KVG, die adäquate Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Risiken des Produktportfolios im Einsatz hat. Die Risiken werden im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet.

- Ausfallrisiko Mieter / Adressausfallrisiko

Beim Adressausfallrisiko handelt es sich um das Risiko des Ausfalls oder Verzögerung von Zahlungsverpflichtungen eines oder mehrerer Mieter. Diese können beispielsweise durch Insolvenz oder Liquiditätsprobleme aufgrund von

signifikanten Bonitätsverschlechterungen ausgelöst werden. Zur Überwachung des Ausfallrisikos werden die laufenden Mieteingänge überwacht. Zudem werden regelmäßig die vom Mieter veröffentlichten Finanzdaten ausgewertet, um so eventuelle Hinweise auf Zahlungsstörungen oder sogar Zahlungsausfälle frühzeitig erkennen zu können.

- Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisisiko / Marktrisiko

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass während der Mietlaufzeiten geringere Mieteinnahmen erzielt werden als erwartet oder nach Ablauf der Mietlaufzeit eine Verschlechterung der erzielbaren Einnahmen bei Anschlussvermietungen erzielt werden kann. Des Weiteren besteht das Risiko, dass beim Verkauf nur ein Veräußerungserlös unter dem kalkulierten Verkehrswert erzielt wird oder erst gar kein Käufer gefunden werden kann. Während der Fondslaufzeit wird der Immobilienmarkt laufend beobachtet, um eventuelle Wertverluste der Assets erkennen zu können.

- Platzierungsrisiko / Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Platzierung des AIFs nicht wie geplant voranschreitet und die erforderlichen Eigenmittel nicht oder nicht rechtzeitig in der erforderlichen Höhe eingeworben werden. Das Platzierungsrisiko wird allerdings durch die Platzierungsgarantie der Dr. Peters GmbH & Co. KG begrenzt und verringert sich des Weiteren laufend durch die voranschreitende Platzierung. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung ist die Platzierung noch nicht erfolgt

- Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten der Immobilie und des Fonds (Property Management, nicht umlagefähige Kosten, Verwaltungskosten etc.) die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

- Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Gesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität und Zahlungsbereitschaft der Mieter und der Entwicklung des Immobilienmarktes in und um die jeweiligen Objektstandorte. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Mieter sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Mieter ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommen. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen, der speziellen Nachfragesituation für die gehaltenen Objekte, vom Zustand der Objekte sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

- Fremdfinanzierung

Die Gesellschaft finanziert die Objekte zum Teil durch langfristige Darlehen. Diese sind unabhängig von der Einnahmesituation der Gesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßigem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Gesellschaft schneller aufgezehrt wird.

- Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

Die Gesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Gesellschaft geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen als erwartet hat. Die daraus folgende Insolvenz der Gesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (Totalverlust) führen, da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

- Allgemeines Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 1 % der Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Eine Rückgewähr der Einlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Hafteinlage herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar, sondern haften durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhänderin indirekt.

- Eingeschränkte Handelbarkeit

Für Anteile an der Gesellschaft existiert kein Handelsplatz, der mit einer Wertpapierbörse vergleichbar ist. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen.

Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflichtigkeit durch die Geschäftsführung der Gesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf nicht sichergestellt. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen.

Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

7. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN GEMÄSS § 300 KAGB ZUM STICHTAG 31.12.2020

SCHWER LIQUIDIERBARE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Gesellschaft verfügt über keine schwer liquidierbare Vermögensgegenstände.

LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Das Liquiditätsmanagementsystem der KVG erfasst seit Auflegung des Investmentvermögens die Liquiditätsrisiken, überwacht sie und gewährleistet, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlage der Fondsgesellschaft mit seinen Verbindlichkeiten deckt.

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, im Verkaufsprospekt dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der Gesellschaft.

RISIKOMANAGEMENT

Zur Steuerung der Risiken des AIF setzt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Risikomanagementsystem ein. Hierzu hat sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Einsatz eines IT-gestützten Risikomanagementsystems entschieden. Zudem soll das Risikomanagement nicht nur der Überwachung und Steuerung von Risiken dienen, sondern der Geschäftsführung beim Entscheidungsprozess dienen.

Die Geschäftsführung der KVG hat es sich, der gesetzlichen Intention und der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit folgend, zur Aufgabe gemacht, ein Konzept nach dem Prinzip der Regelkreissystematik einzuführen. Hierzu erfolgt turnusgemäß eine quartalsweise Prozessabfolge, die jedoch auch bei wesentlichen Ereignissen ad-hoc angestoßen wird. Die vier Phasen der Regelkreissystematik bzw. der Prozessabfolge sind im Einzelnen:

1. Risikoidentifikation
2. Risikobewertung
3. Risikosteuerung
4. Risikoüberwachung und -berichterstattung

LEVERAGE

Die Gesellschaft verfügt nach Vollplatzierung planmäßig über keine langfristigen Bankdarlehen. Während der Investitions- und Platzierungsphase waren Eigenkapitalzwischenfinanzierungen vorhanden, die nach der Platzierungsphase getilgt werden konnten

LEVERAGE-QUOTE

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2020 wie folgt:

	31. DEZEMBER 2020
BRUTTO-METHODE	0.00 %
COMMITMENT-METHODE	833,89 %

ÄNDERUNGEN ZU DEN IM VERKAUFSPROSPEKT GEMachten ANGABEN

Im Berichtsjahr haben sich gegenüber den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen gemäß Art 105 Abs. 1c EU-VO Nr. 231/2013 ergeben

Dortmund, den 27. Juli 2021

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft Hotelimmobilien Management I GmbH

Marc Bartels

Stefan Lammerding

**2 A. IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I
 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND
 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020**

BILANZ ZUM 31.12.2020

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2020 EUR
A. AKTIVA	19.195,08
1. SACHANLAGEN	0,00
2. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN	0,00
3. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	19.195,08
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	19.195,08
4. FORDERUNGEN	0,00
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00
5. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	0,00
6. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	0,00

**2 A. IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020**

BILANZ ZUM 31.12.2020

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2020 EUR
B. PASSIVA	19.195,08
1. RÜCKSTELLUNGEN	10.200,00
2. KREDITE	0,00
a) von Kreditinstituten	0,00
3. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	6.693,20
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.693,20
4. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	0,00
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00
b) Andere	0,00
5. EIGENKAPITAL	2.301,88
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	2.301,88
b) Kapitalrücklage	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00

2 B. IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND
GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

INVESTMENTTÄTIGKEIT	31.12.2020 EUR
1. ERTRÄGE	0,00
a) Erträge aus Sachwerten	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00
Summe der Erträge	0,00
2. AUFWENDUNGEN	0,00
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00
c) Verwaltungsvergütung	0,00
d) Verwahrstellenvergütung	0,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-10.200,00
f) Sonstige Aufwendungen	-7.498,12
Summe der Aufwendungen	-17.698,12
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG	-17.698,12
4. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES	-17.698,12
5. ZEITWERTÄNDERUNG	0,00
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	0,00
6. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES	-17.698,12

**2 C. IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG, DORTMUND
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020**

A. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Immobilienportfolio I Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde gemäß § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 KAGB nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 2, 3 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 21.09.2020 gegründet und am 21.09.2020 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19021 eingetragen.

Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, %) auftreten.

B. GLIEDERUNG DER BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 Satz 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** sind gem. § 29 Abs. 2 KARBV zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Inanspruchnahme in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind gem. § 29 Abs. 3 KARBV zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

BARMITTEL

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben in Höhe von 19 TEUR.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen betreffen die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 10 TEUR.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten zum 31.12.2020 betragen:

ART DER VERBINDLICHKEIT	RESTLAUFZEIT			GESAMT 31.12.2020 TEUR
	BIS 1 JAHR TEUR	ÜBER 1 JAHR TEUR	ÜBER 5 JAHRE TEUR	
1. Kredite	0	0	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	0	0	7
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0
	7	0	0	7

EIGENKAPITAL

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 20 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

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

	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	20.000,00
b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-17.698,12
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres am Ende des Geschäftsjahres	2.301,88

Die Komplementärin hat keinerlei Einlage geleistet und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil, insofern beträgt das Vermögen der Komplementärin 0,00 EUR.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	KOMPLEMEN- TÄRIN	GRÜNDUNGS- KOMMAN- DITISTEN	DIVERSE KAPITAL- ANLEGER	SUMME
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-17.689,12	0,00	-17.698,12
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	2.301,88	0,00	2.301,88
Rücklage Zeitwertänderung	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenkapital	0,00	2.301,88	0,00	2.301,88

Die Komplementärin hat keinerlei Einlage geleistet und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil, insofern beträgt das Vermögen der Komplementärin 0,00 EUR.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird entsprechend des Gesellschaftsvertrages verwendet. Die Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-17.698,12
2. Gutschrift auf den Verbindlichkeitenkonten	17,698,12
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

PRÜFUNGS- UND VERÖFFENTLICHUNGSKOSTEN

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 10 TEUR.

SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten für die Gründung und Eintragung in Höhe von TEUR 7

F. VERGÜTUNG GESCHÄFTSFÜHRUNG / VERWALTERIN / VERWAHRSTELLE UND WEITERE KOSTEN

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund, hat keine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat keine Geschäftsführungsvergütung für das Geschäftsjahr erhalten.

Die KVG hat für die laufende Verwaltung keine Vergütung erhalten.

Die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, München, hat im Geschäftsjahr keine Vergütung erhalten

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2020 betragen 88,49 % im Verhältnis zum Nettoinventarwert.

G. SONSTIGE ANGABEN

Am Bilanzstichtag war ein Kommanditist mit einem gezeichneten Kapital von 20.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 20.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 40.000 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) und der Nettoinventarwert pro umlaufenden Anteil (NAV / Anteil) haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2020
NAV	
EUR	2.301,88
NAV / Anteil	
EUR	0,12

H. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund. Sie verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 25 TEUR. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die **Vertretung** der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin, Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund.

Die **Geschäftsführung** obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft; die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund sind:

- Herr Stefan Gerth, Seligenstadt
- Herr Thomas Lanfermann, Lünen

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, sind:

- Herr Marc Bartels, Dortmund
- Herr Christoph Seeger, Düsseldorf (bis zum 31. Mai 2020)
- Herr Stefan Lammerding, Dortmund

I. VERWALTUNG

Die geschlossene Investment KG wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, verwaltet. Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, Dortmund, als Komplementärin. Diese wiederum wurde im Berichtsjahr vertreten durch:

- Herrn Marc Bartels, Dortmund
- Herrn Christoph Bernd Seeger, Düsseldorf (bis zum 31. Mai 2020)
- Herrn Stefan Lammerding, Dortmund

NACHTRAGSBERICHT

Die Objektgesellschaft hat im Juli 2021 einen Vertrag über den Ankauf einer Fachmarktzentrums-Immobilie unterzeichnet. Darüber hinaus wurde auf Ebene der Objektgesellschaft eine Finanzierung für das Objekt abgeschlossen. Es ergaben sich hierdurch keine Auswirkungen auf den Abschluss der Gesellschaft zum 31.12.2020.

Dortmund, 27. Juli .2021

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Marc Bartels

Stefan Lammerding



3. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 21. September bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 21. September 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 handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 21. September 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 den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung 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 – 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 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 den 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk 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 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 Vermerk 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 Vermerks 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 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.

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

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 Immobilienportfolio Deutschland I 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 Satz 1 i.V.m.



§ 136 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 Satz 1 i.V.m. § 136 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 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 unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

**4. IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG
ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB erklären wir folgendes:

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 27. Juli 2021

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

Marc Bartels

Stefan Lammerding



**Dr. Peters Asset Finance
GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund
Telefon: +49(0)231/55 71 73-0
Telefax: +49(0)231/55 71 73-99
e-mail: kvg@dr-peters.de
www.dr-peters.de