

# IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

**JAHRESBERICHT**  
ZUM 31.12.2022



## INHALTSVERZEICHNIS

I.	LAGEBERICHT .....	3
1.	GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
1.1.	Unternehmen.....	3
1.2.	Einflussfaktoren auf das Geschäft.....	5
2.	WIRTSCHAFTSBERICHT .....	6
2.1.	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	6
2.2.	Geschäftsverlauf.....	10
2.3.	Ertragslage.....	11
2.4.	Finanz- und Vermögenslage .....	12
2.5.	Finanzielle Leistungsindikatoren.....	12
2.6.	Gesamtaussage.....	12
3.	TÄTIGKEITSBERICHT .....	12
4.	WEITERE ANGABEN .....	15
5.	RISIKOBERICHT.....	16
II.	JAHRESABSCHLUSS .....	17
1.	Bilanz.....	17
2.	Gewinn- und Verlustrechnung .....	18
3.	Anhang.....	19
III.	VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	31
IV.	ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER .....	37

## I. LAGEBERICHT

### 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. Dabei darf in folgende Vermögensgegenstände investiert werden:

1. Anteile oder Aktien an Gesellschaften 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.
2. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB, die in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB und / oder in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Ziffer 1 und Ziffer 3 bis 6 der Anlagebedingungen investieren,
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und
6. Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.

Die Gesellschaft wird gemäß den aufgestellten Anlagekriterien und Anlagegrenzen mittelbar in Immobilien der Segmente Hotel, Büro, Handel und Soziales investieren. 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. Es handelt sich um eine Blindpool Struktur, bei der die Anlageobjekte zur Fondsaufgabe noch nicht feststehen. Im Basisszenario ist ein geplantes Kommanditkapital von 50 Mio. EUR sowie eine Auszahlung von 3,5% p.a. an die Anleger vorgesehen.

Die Geschäftsführung hatte im Jahr 2021 entschieden, im Einklang mit den Anlagekriterien den Anlagefokus auf das Segment Lebensmitteleinzelhandel zu legen. Dies lag im Wesentlichen darin begründet, dass durch die Corona-Pandemie die Segmente Büro, Hotel und stationäre Einzelhandel erhöhten Risiken unterliegen. Im Bereich der Sozialimmobilien fehlte es seinerzeit an Opportunitäten. Bis zum Bilanzstichtag konnten Objekte an den drei Standorten Bestwig, Wietzendorf und Thedinghausen mit Ankermietern im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels identifiziert und über Objektgesellschaften kaufvertraglich angebunden werden. Es handelt sich um die folgenden Anlageobjekte:

		<b>BESTWIG</b>	<b>WIETZENDORF</b>	<b>THEDINGHAUSEN</b>
<b>Objektart</b>		Nahversorgungs-/ Fachmarktzentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum
<b>Ankermieter</b>		REWE Group	Netto Marken-Discount	Lidl
<b>Standort</b>		Borghausen 21, 59909 Bestwig	Über der Brücke 13 A, 29649 Wietzendorf	Mühlenstr. 2, 27321 Thedinghausen
<b>Baujahr</b>		1998, 2000; Erweiterung 2008, 2021	ca. 2005; Umbau- u. Erweiterung 2020	2004; Erweiterung 2018
<b>Nutzfläche</b>	qm	5.465	1.529	2.019
<b>Stellplätze</b>		224	62	125
<b>Kaufpreis</b>	TEUR	11.349	4.142	3.570
<b>Kaufvertrag</b>		22.06.2021	13.08.2021	14.12.2021
<b>Übergang</b>		2022	2021	2022

Mit Kaufvertrag vom 7. Juni 2023 konnte ein weiteres Objekt in Peine angebunden werden. Ankermieter des Objekts aus dem Bereich Lebensmitteleinzelhandel ist EDEKA. Das Objekt wurde am 15. Juli 2023 vom Verkäufer übernommen.

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 22.09.2020 die Portfolioverwaltung die Gesellschaft übernommen. Hierzu gehören unter anderem das laufende Vertragscontrolling, die laufende Überwachung und Wahrung der gesetzlichen Pflichten sowie die laufende Überwachung der Zahlungsströme und die Überwachung der Aufgaben externer Dienstleister.

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, Gegenpartierisiken, 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 seit dem 01.03.2020 an die Security Assist GmbH ausgelagert. Seit dem 01.01.2021 ist das Aufgabengebiet auf die Stellung des internen Sicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner ist die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert. Die Funktion des Datenschutzbeauftragten ist an Thilo Noack, Shared IT Professional GmbH & Co.KG, Saebustr. 17a, 24576 Bad Bramstedt ausgelagert.

Außerdem sind seit 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 zuvor genannten und für die IPD I relevanten Auslagerungen wurden jeweils Verträge geschlossen, deren Einhaltung vom Auslagerungscontroller der KVG überwacht wird. Unregelmäßigkeiten bzw. Nichteinhaltung gab es keine.

Zudem hat die KVG folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

- mit der Dr. Peters Invest GmbH, Dortmund, über das Marketing und den Vertrieb von Kommanditanteilen des IPD I sowie
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

## **1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft**

Die Entwicklung der Gesellschaft steht in enger Abhängigkeit zum Betriebserfolg der Objektgesellschaften, deren Erfolg wiederum von dem der erworbenen Objekte abhängt, da der IPD I keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Ankauf und Halten geeigneter und renditebringender Beteiligungen an Objektgesellschaften und Zielfonds,
- Etablierung des Anlageobjektes im jeweiligen lokalen Markt,
- vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen der Mieter aus den Mietverträgen,
- zukünftige Entwicklung der Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung und der Zinsen,
- Entwicklung des (Einzelhandels-) Immobilienmarkts insgesamt,
- zukünftige Verkehrswertentwicklung von (Einzelhandels-) Immobilien
- gesamtwirtschaftliche oder partielle Einschränkungen des öffentlichen Lebens bspw. im Zusammenhang mit einer Virus-Pandemie sowie
- deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Pächter.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen des Einzelhandels während der Corona-Pandemie war erfreulich. Zwar gab es auch hier große Unterschiede - Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte und Drogerien gehörten jedoch zu den Gewinnern, da sie weitestgehend von verschärften Corona-Regeln verschont blieben.

Für das Jahr 2022 wurde das in 2021 angebundene Objekt in Wietzendorf von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen bewertet und zum Wertermittlungstichtag 31.12.2022 ein Wert von 4,15 Mio. EUR festgestellt.

Da die Objekte in Bestwig und Thedinghausen erst im Jahr 2022 ange bunden wurden, wurden hier keine Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben, und es sind weiterhin die Werte aus dem Ankauf maßgebend:

- Bestwig: 11,35 Mio. EUR
- Thedinghausen: 3,57 Mio. EUR

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hatte im Jahr 2022 mit vielen Herausforderungen zu kämpfen. Die Folgen des Angriffskrieges in der Ukraine, extreme Energiepreiserhöhungen, verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Lebensmittel und der andauernde Fachkräftemangel haben die deutsche Wirtschaft stark beeinflusst. Umso erfreulicher ist somit die Tatsache, dass sich die Wirtschaft sehr gut entwickelt hat. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahr 2022 laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0 %. Damit lag das BIP im Jahr 2022 im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, um 0,7 % höher. Eine positive Entwicklung, in Anbetracht der wirtschaftlichen Herausforderungen.<sup>1</sup> Auch die preisbereinigte Bruttowertschöpfung konnte ein Wachstum verzeichnen und stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021.

Die Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbereiche verlief dabei sehr unterschiedlich. Hinsichtlich der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben eine wichtige Wachstumsstütze. Sie konnten ein Wachstum von preisbereinigt 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr erzielen und lagen damit fast beim Vorkrisen-Niveau von 2019. Dass vor allem der Wegfall der Corona-Schutzmaßnahmen mit ein Grund für das Wachstum war, zeigen besonders die erhöhten Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen. Diese lagen im Jahr 2022 bei 106,26 Mrd. EUR (preisbereinigt 108,66 Mrd. EUR) und somit deutlich über dem Niveau von 2019 (94,80 Mrd. EUR).<sup>2</sup>

Aber auch die Bereiche Freizeit, Unterhaltung und Kultur zeigten ein deutliches Wachstum im Vergleich zum Vorjahr. Diese zum Bereich „sonstige Dienstleistungen“ gehörenden Branchen konnten ein Plus von 6,3 % verzeichnen. Insgesamt konnte vor allem der Dienstleistungssektor von den Nachholeffekten auf Grund der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen profitieren. Gegenteilige Entwicklungen zeigten sich in den Branchen Industrie und Bau. Im Baugewerbe führten hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung von – 2,3 %. Vor allem die steigenden Bauzinsen führten dazu, dass

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html)

<sup>2</sup> [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/konsumausgaben-pdf-5811109.pdf?\\_\\_blob=publicationFile, Seite 9](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/konsumausgaben-pdf-5811109.pdf?__blob=publicationFile, Seite 9)

im Jahresverlauf Auftragsstornierungen im gewerblichen sowie im privaten Bereich zunehmen. Insgesamt nahmen die Bauinvestitionen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab.<sup>3</sup>

### Grafik Euribor 2022

Euribor-Entwicklung 2022



Entwicklung 3M EURIBOR in 2022; Quelle: <https://www.euribor-rates.eu/de/euribor-werte-pro-jahr/2022/>

Der Einzelhandelssektor konnte im Jahr 2022 einen Umsatzanstieg von 7,8 % verzeichnen. Wegen der hohen Inflation entspricht dies real jedoch einem Rückgang von 0,6 % gegenüber dem Jahr 2021. Gründe hierfür sind vor allem die gestiegenen Verbraucherpreise, vornehmlich für Lebensmittel und Energie.<sup>4</sup> Damit ging die Bruttowertschöpfung im Handel zurück, nachdem sie im letzten Jahr noch gestiegen war.<sup>5</sup>

Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 %.<sup>6</sup>

Zusammenfassend hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 besser entwickelt als erwartet. Nach Einschätzungen der EU-Kommission dürfte sich die konjunkturelle Lage in Deutschland auch weiterhin besser entwickeln als gedacht. Das Wachstum wird den Prognosen zufolge jedoch sehr gering ausfallen. Insgesamt geht die Brüsseler Behörde beim Bruttoinlandsprodukt von einem kleinen Plus von 0,2 % aus.<sup>7</sup>

Eine auch weiterhin große Herausforderung für Wirtschaft und Konsumenten ist die hohe Inflation. Bereits vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine war die Inflation im Euro-Raum zu Jahresbeginn 2022 überraschend weiter gestiegen. Dienstleistungen und Waren kosteten im Januar durchschnittlich 5,1 % mehr als ein Jahr zuvor, wie das Statistische Bundesamt Eurostat ermittelte.

<sup>3</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html)

<sup>4</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/einzelhandel-umsatzeinbruch-konsum-101.html>

<sup>5</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html)

<sup>6</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html)

<sup>7</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/rezession-deutschland-EURzone-eu-global-wachstum-konjunktur-101.html>

Weiter angefacht wurde die Inflation anschließend durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 und die dadurch ausgelöste Krise im deutschen Energiesektor. Ihren Höchststand erreichte die Inflation im Oktober des vergangenen Jahres, mit einem Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat von 10,4 %<sup>8</sup>. Durchschnittlich lag die Inflationsrate in Deutschland im Jahr 2022 bei 7,9 %<sup>9</sup>. Eine kurzzeitig höhere Inflation hatte es zuletzt 1948 gegeben.<sup>10</sup>

Zur Bekämpfung dieser rasanten Entwicklung der Teuerung hat die EZB seit Juli 2022 insgesamt sechs Mal ihren Leitzins angehoben – zuletzt um einen weiteren halben Prozentpunkt auf mittlerweile 3,5 %<sup>11</sup>. Als Ergebnis dieser Rettungspolitik ist die Inflationsrate im März 2023 im Vergleich zum Vormonat erstmalig wieder gesunken und befindet sich nun auf dem tiefsten Stand seit August 2022. Vor allem die Teuerung der Energiepreise hat sich im März 2023 deutlich verlangsamt. Dennoch liegt die Inflation mit rund 6,1 % auch im August 2023 noch immer auf einem historisch hohen Niveau.<sup>12</sup>

### Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilientransaktionsmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen inklusive Wohnen von 66 Milliarden EUR<sup>13</sup> abgeschlossen. Das Ergebnis weist ein Minus gegenüber dem Vorjahr von 41 % aus. Der Zehnjahresschnitt wird dagegen nur um circa 8 % verfehlt. Grund dafür ist die recht starke erste Jahreshälfte, während die zweite Hälfte eher von Zurückhaltung geprägt war. Darüber hinaus war das hohe Volumen 2021 im Wesentlichen durch die rund 19 Mrd. EUR schwere Fusion der Wohnungsunternehmen Vonovia und Deutsche Wohnen geprägt.

Losgelöst vom Segment Wohnen zeigte der Gewerbeimmobilienmarkt ein relativ ordentliches Ergebnis. Trotz Zinswende, einer abschwächenden Konjunktur und einer Inflation auf Rekordniveau wurde durch Transaktionen von Gewerbeimmobilien ein Investitionsvolumen von 54 Mrd. EUR<sup>14</sup> generiert. Damit liegt das Ergebnis in Anbetracht der Umstände „nur“ 16 % unter dem Vorjahreswert. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde hier um nur knapp 2 % verfehlt.

Wie herausfordernd das letzte Jahr war, wird besonders in der Betrachtung des letzten Quartals deutlich. Mit lediglich 9,9 Mrd. EUR lag das Volumen um die Hälfte niedriger als im letzten Fünfjahresdurchschnitt. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben für eine merkliche Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte geführt, so dass zum Teil bereits in der Vermarktung befindliche Verkäufe nicht mehr realisiert wurden.

In der Betrachtung der Investments nach Objektart liegen Büros mit 22,25 Mrd. EUR nach wie vor an der Spitze. Prozentual sind das 41 % des Gesamtumsatzes für Gewerbeimmobilien. Damit wurden das starke Vorjahresergebnis um knapp 28 % und der Zehnjahresschnitt um 10 % verfehlt. Jedoch zeigt die Investitionsentwicklung über die Quartale hinweg, dass das Investorenvertrauen in den deutschen Büromarkt nach wie vor sehr hoch ist. Denn trotz der Unsicherheiten bezüglich immer wieder aufflammender Diskussionen rund um das Thema Homeoffice zeigten sich die

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22\\_472\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_472_611.html)

<sup>9</sup> <https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/inflation-so-hoch-ist-die-aktuelle-inflationsrate-in-deutschland/26252124.html>

<sup>10</sup> <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/2022-hoechste-inflation-seit-1948-18576604.html>

<sup>11</sup> <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/ezb-zinzerhoehung-103.html>

<sup>12</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindex-zum-vorjahresmonat/>

<sup>13</sup> JLL: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

<sup>14</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>



Transaktionsbewegungen in den ersten drei Quartalen relativ hoch, erst im vierten Quartal ließ die Marktdynamik spürbar nach.<sup>15</sup>

Hinsichtlich des Flächenumsatzes zeigt sich der deutsche Büromarkt resilient. Dieser bleibt an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München wie im Vorjahr bei gut 3,4 Mio. m<sup>2</sup>. Das Resultat liegt zudem auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Jedoch konnte sich der Markt zum Jahresende auch hier nicht dem Einfluss der sich deutlich abkühlenden konjunkturellen Entwicklung entziehen. Mit Ausnahme von Düsseldorf mussten alle großen Standorte zum Teil spürbare Rückgänge in Kauf nehmen.

Nichtsdestotrotz zeigt sich im Durchschnitt ein zumeist überdurchschnittlicher Flächenumsatz auf dem Feld der großen Büromärkte. Aber auch das mittlere Marktsegment zeigt weiterhin eine hohe Dynamik. Auch wenn der Leerstand im Durchschnitt gestiegen ist (+5 % gegenüber dem Vorjahr), sind über alle Standorte hinweg die Mieten gestiegen. Hier führt Frankfurt weiterhin das Feld der TOP-Standorte mit 48,00 EUR/m<sup>2</sup> in der Spitze an. In Summe hat der deutsche Büromarkt im Jahr 2022 eine bemerkenswerte Resilienz unter Beweis gestellt.<sup>16</sup>

Auf dem zweiten Platz folgen die Logistikimmobilien, die durch ein starkes erstes Halbjahr ein Rekordergebnis von 10,14 Mrd. EUR erzielen konnten und damit 19 % des Gesamtumsatzes ausmachen.

Direkt dahinter liegen mit knapp 9,4 Mrd. EUR die Retailinvestments, die ihren Anteil sogar von im letzten Jahr 10 % auf 17 % steigern konnten. Im langjährigen Vergleich ordnet sich das Investmentvolumen jedoch immer noch gut ein Fünftel unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre ein. In der Verteilung der Umsätze nach Objektart zeigt sich erstmals wieder ein ausgeglicheneres Bild. Zwar sind die Fachmärkte nach wie vor mit 44 % dominierend, jedoch liefern erstmals auch wieder Shoppingcenter mit 28 % einen erhöhten Beitrag. Geschäftshäuser machen diesmal 21 % des Umsatzes aus. Die restlichen 7 % kommen von Kaufhäusern.<sup>17</sup>

Der leichte Anstieg der Shoppingcenter könnte darin begründet liegen, dass sich der Retail-Flächenumsatz in Innenstadtlagen mittlerweile wieder auf einem Post-Covid Niveau eingependelt hat. Nach zwei Jahren der Abwärtsspirale zeichnet sich erstmalig wieder eine Stabilisierung ab, und die Passantenfrequenzen konnten sich seit dem Frühjahr nicht nur vollständig erholen, sondern auch ihre Vorjahreswerte deutlich übertreffen.<sup>18</sup>

Mit knapp 3,3 Mrd. EUR befinden sich die Healthcare-Immobilien auf dem vorletzten Platz, auf sie entfallen gut 6% des Umsatzes. Damit notiert der Healthcare-Investmentmarkt zwar rund ein Viertel unter dem Bestwert aus dem vergangenen Jahr, übertrifft aber den langjährigen Schnitt um mehr als ein Drittel. Das solide Ergebnis fußt maßgeblich auf dem starken ersten Halbjahr. Sowohl das dritte (-22 %) als auch das vierte Quartal (-37 %) unterschreiten den Quartalschnitt der vergangenen fünf Jahre. Die Rekordinflation und die noch nicht vollends überwundene Pandemie setzen den Betreibern kostenseitig noch zu. Die Umstände verleihen der Bewertung des jeweiligen Betreiberisikos eine gewichtigere Rolle als dies bislang der Fall war. Aber auch der Mangel an adäquaten Bestandsangebot mit attraktiven Betreiberverträgen limitiert maßgeblich das Transaktionsvolumen.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>16</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buromarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>17</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>18</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retailmarkt/deutschland-in-a-nutshell>

<sup>19</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/healthcare-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

Insgesamt zeigt sich das letzte Quartal 2022 auch als Vorbote für das nächste Jahr. Die ersten zwei Quartale im Jahr 2023 waren somit noch von steigenden Leitzinsen und Finanzierungskosten geprägt, somit sind auch in den nächsten Monaten im Langzeitvergleich eher moderate Umsätze wahrscheinlich.

### Einzelhandel

Insgesamt vermeldet das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen, dass die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland im Jahr 2022 weniger umgesetzt haben als im Vorjahr - real -0,6 %, nominal +7,8 % mehr.<sup>20</sup> Neben den im zweiten Halbjahr 2022 stark gestiegenen Verbraucherpreisen ist auch die Öffnung der Gastronomie durch den Wegfall der Corona-Beschränkungen die größte Ursache für Einbußen von real -5,0 % im Bereich Food. Im Bereich Non-Food konnte ein Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr von 2,0 % erreicht werden – der höchste Wert seit Beginn der Datenerfassung 1994. Der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren verzeichnete mit einem Plus von real 27,0 % gegenüber dem Vorjahr den größten Umsatzzuwachs. Der Internet- und Versandhandel verzeichnete, nach dem deutlichen Wachstum im Vorjahr, einen Umsatzrückgang von real -8,5 %.

## **2.2. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2022 war, wie das Vorjahr, maßgeblich von der Gesellschaftsstrukturierung, den Objektakquisitionen sowie den Objektübernahmen geprägt. Im Rahmen der Strukturierung wurden für den Kauf der Anlageobjekte zwei Objektgesellschaften gegründet, an denen die Gesellschaft beteiligt ist:

- FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19100 mit der Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund (im Folgenden *FMZ Bestwig*) sowie
- IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19174 mit der Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund (im Folgenden *IPD 1 Norddeutschland*)

Das Fachmarktzentrum in Bestwig mit den Mietern Rewe, KiK, Tedi, Centershop sowie einem Sparkassen-Terminal wurde am 31.03.2022 übernommen. Der Kaufpreis betrug 11,348 Mio. EUR.

Bei dem Objekt in Wietzendorf handelt es sich um ein Objekt, welches im Wesentlichen an den Lebensmitteldiscounter Netto vermietet ist. Die in dem Objekt enthaltene Bäckerfläche wurde zwischenzeitlich untervermietet. Darüber hinaus liegt jedoch eine 10-jährige Mietgarantie des Verkäufers vor. Das Objekt befand sich ganzjährig unter Bewirtschaftung. Der Kaufpreis betrug 4,142 Mio. EUR.

Die IPD 1 Norddeutschland hat ebenfalls das Objekt in Thedinghausen, welches an den Lebensmitteldiscounter Lidl sowie den Getränkefachmarkt Ho!Ab! vermietet ist, kaufvertraglich im Vorjahr anbinden können. Der Kaufpreis betrug 3,57 Mio. EUR. Das Objekt konnte am 01.02.2022 in die Bewirtschaftung übernommen werden.

<sup>20</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_039\\_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_039_45212.html)

Mit der sukzessiven Anbindung der Objekte konnte auch die Einwerbung von Kommanditkapital ausgebaut werden. Bis zum Dezember 2022 waren insgesamt 15,9 Mio. EUR Eigenkapital eingeworben, sodass der Vertrieb beendet werden konnte. Mit Kaufvertrag vom 07.06.2023 wurde ein weiteres Objekt in Peine angebonden. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 15.07.2023.

Die Finanzierung der Objekte wird auf Ebene der Objektgesellschaften sichergestellt. Die Objektgesellschaft I hat zur Finanzierung des Fachmarktzentrum in Bestwig ein langfristiges Annuitätendarlehen über 6,5 Mio. EUR bei der Sparkasse UnnaKamen aufgenommen. Der Zinssatz beträgt jährlich 0,9% und ist bis zum 30.09.2031 festgeschrieben. Die anfängliche Tilgung beträgt 2,0% p.a. Die monatliche Annuität beläuft sich auf 15.708,34 EUR. Zusätzlich wurde ebenfalls bei der Sparkasse UnnaKamen ein Festdarlehen über 4,835 Mio. EUR abgeschlossen, um das auf Ebene des IPD I noch einzuwerbende Kommanditkapital zwischenzufinanzieren. Das Darlehen war am 01.10.2023 endfällig und wurde mit 2,5% p.a. verzinst. Mit Rückzahlungen im Oktober, November und Dezember 2022 wurde das Festdarlehen über 4,835 Mio. EUR bereits zurückgezahlt.

Die IPD 1 Norddeutschland hat zur Finanzierung des Objektes in Wietzendorf ein langfristiges Annuitätendarlehen über 2,45 Mio. EUR bei der Kreissparkasse Soltau aufgenommen. Der jährliche Zinssatz beträgt 1,1% und ist bis zum 30.06.2031 festgeschrieben. Die anfängliche Tilgung beträgt 1,95 % p.a., sodass sich die monatliche Annuität auf 6.227,09 EUR beläuft. Ein weiteres Kurzfristdarlehen über 700 TEUR war am 30.12.2022 endfällig. Der Zinssatz für dieses Darlehen betrug 2,45 % p.a. Dieses Darlehen wurde am 31.10.2022 vorzeitig zurückgezahlt.

Zur Finanzierung des Objektes in Thedinghausen hat die IPD 1 Norddeutschland bei der Kreissparkasse Verden ein Annuitätendarlehen über 1,96 Mio. EUR aufgenommen. Der Zinssatz ist bis zum 31.10.2031 festgeschrieben und beträgt jährlich 1,1%. Die anfängliche Tilgung beträgt 2,0 % p.a., sodass sich die monatliche Annuität auf 5.063,34 EUR beläuft. Zusätzlich wurde ein Kurzfristdarlehen über 1,61 Mio. EUR aufgenommen. Das Darlehen war am 31.10.2023 endfällig, der Zinssatz lag bei 2,5 % jährlich. Dieses Darlehen wurde am 30.12.2022 vorzeitig zurückgezahlt.

Zur Finanzierung des Objektes in Peine hat die IPD 1 Norddeutschland am 14.07.2023 ein Darlehen über 350 TEUR aufgenommen. Das Darlehen ist endfällig und bis zum 30.05.2033 zurückzuzahlen. Der Zinssatz ist über die Laufzeit festgeschrieben und beträgt jährlich 4,20 %.

Insgesamt beträgt das Finanzierungsvolumen des IPD I somit zum Stichtag mittelbar 10,72 Mio. EUR.

### **2.3. Ertragslage**

Die Verwaltungsvergütungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf 352 TEUR (Vorjahr: 90 TEUR). Rund 25 TEUR (Vorjahr: 16 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten einschließlich der Kosten für Gutachter sowie 10 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf rund 1.358 TEUR (Vorjahr: 196 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen Vertriebsprovisionen in Höhe von 1.356 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR). Aus der Neubewertung der Beteiligungen ergibt sich ein nicht realisierter Aufwand in Höhe von 1.375 TEUR (Vorjahr: 282 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt insgesamt - 3.120 TEUR (Vorjahr -594 TEUR).

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres betragen 27,14 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

## 2.4. Finanz- und Vermögenslage

Die Beteiligungen an den Objektgesellschaften werden grundsätzlich gemäß § 168 Abs. 3 KAGB i. V. m. § 31 Absatz 3 KARBV zum Verkehrswert der jeweiligen Objektgesellschaft bewertet. Die Ermittlung des NAV der jeweiligen Objektgesellschaft erfolgt auf Grundlage einer Vermögensaufstellung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung. Zum Stichtag werden Beteiligungen in Höhe von TEUR 8.591 (Vorjahr: 383) ausgewiesen.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf 3.911 TEUR (Vorjahr 255 TEUR). Es bestehen Forderungen gegen Gesellschafter aus eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von 255 TEUR. Die Liquiditätssituation lässt derzeit keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 283 TEUR (Vorjahr 272 TEUR).

## 2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 97,78 % (Vorjahr 58,77%).

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 12.475 (Vorjahr 387 TEUR).

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind die Marktwerte der Immobilien und die Ausfallrisiken der Pächter, da beide auf den Nettoinventarwert und somit auf das Kapital der Gesellschafter wesentlichen Einfluss haben. Schwankungen der Marktwerte wirken sich direkt auf den Nettoinventarwert aus, wohingegen Änderungen bei den Ausfallrisiken der Pächter den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen können.

## 2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -3.120 TEUR (Vorjahr: -594 TEUR).

## 3. TÄTIGKEITSBERICHT

### *Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres*

Das Anlageziel 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 (die Investitionen in Objektgesellschaften und Zielfonds sowie hierüber die mittelbaren Investitionen in Immobilien werden im Folgenden auch zusammenfassend als „mittelbare Investitionen in Immobilien“ oder als die „Vermögensgegenstände“ bezeichnet). Die Immobilien sollen planmäßig bis zum Ende der Dauer des AIF gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach

Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik des AIF besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen. Der AIF hat seit seiner Auflage bereits mittelbar Immobilien auf Grundlage der Anlagebedingungen und der nachstehenden Anlagekriterien erworben, im Übrigen ist er als sogenannter Blind-Pool konzipiert. Die weiteren konkreten Vermögensgegenstände des AIF, insbesondere die weiteren mittelbaren Investitionen in Immobilien, stehen noch nicht fest.

### Allgemeine und wesentliche Risiken

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Gesellschaft birgt, trotz einer Risikomischung durch Investitionen in unterschiedliche Standorte und Mieter, neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers wesentlich beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet bis hin zu einer Privatinsolvenz. Die folgenden beschriebenen Risiken werden grundsätzlich im Risikomanagement beobachtet, sind jedoch überwiegend im Berichtsjahr nicht eingetreten bzw. hatten letztlich keine wesentlichen Auswirkungen für die Gesellschaft.

- Ausfallrisiko Mieter / Adressausfallrisiko

Beim Adressausfallrisiko handelt es sich um das Risiko des Ausfalls oder Verzögerung von Zahlungsverpflichtungen der Mieter der einzelnen Objekte. Diese können beispielsweise durch Insolvenz oder Liquiditätsprobleme aufgrund von signifikanten Bonitätsverschlechterungen ausgelöst werden. Zur Überwachung des Ausfallrisikos werden die laufenden Mieteingänge überwacht. Zudem werden, sofern ein vertraglicher Anspruch besteht, regelmäßig die von den Mietern veröffentlichten Finanzdaten ausgewertet, um so eventuelle Hinweise auf Zahlungstörungen oder sogar Zahlungsausfälle frühzeitig erkennen zu können.

- Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisisiko / Marktrisiko

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass während der Mietlaufzeit geringere Mieteinnahmen erzielt werden als erwartet oder nach Ablauf der Mietlaufzeit eine Verschlechterung der erzielbaren Einnahmen bei Anschlussvermietung erzielt werden kann. Des Weiteren besteht das Risiko, dass beim Verkauf eines Objekts 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.

- Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten der Immobilien 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 Einzelhandels in den jeweiligen Standorten. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls eines der Mieter sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern einer der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Beteiligung an den Objektgesellschaften Ende 2033 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Nahversorgungszentren, der speziellen Nachfragesituation in den jeweiligen Standorten, vom Zustand der einzelnen 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 Objektgesellschaften finanzieren die Nahversorgungszentren zum Teil durch langfristige Darlehen. Diese sind unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaften zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierungen erhöht sich bei plangemäßigem Verlauf der Gesellschaften deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaften 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 Zustimmungsbedürftigkeit 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.

### Struktur des Portfolios

Wesentliche Vermögensgegenstände der Gesellschaft sind die angebondenen Immobilien in den Objektgesellschaften. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

### Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum waren die Anbindung der Objekte in Thedinghausen und Bestwig sowie das Ende der Vertriebsphase der Gesellschaft.

## **4. WEITERE ANGABEN**

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die KVG beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 22. September 2020 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31. Dezember 2033 gekündigt werden. 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.

In diesem Rahmen hat die Gesellschaft die KVG damit beauftragt, für sie die kollektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei insbesondere die Konzeption des Beteiligungsangebotes, die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstiger Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFM-Richtlinie.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG mindestens eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von EUR 72.015, höchstens jedoch bis zu 1,15 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2022 mit 1,50 % indexiert wird. Die Vergütung der KVG im Jahr 2022 betrug rund 72 TEUR. Zusätzlich hat die KVG eine Initialvergütung in Höhe von rund 270 TEUR erhalten.

Am Bilanzstichtag waren 635 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 15.895.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 15.895.000. 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 15.915.000 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>NAV</b> EUR	12.475.302,87	387.223,91	2.312,88
<b>NAV / Anteil</b> EUR	0,78	0,39	0,12

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung

## 5. RISIKOBERICHT

Der IPD I ist Bestandteil des Risikomanagementsystems der KVG, die adäquate Systeme zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Risiken im Einsatz hat. Im Berichtszeitraum bestanden keine den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Risiken. Die Risiken werden im Rahmen des Vertrages beobachtet und bewertet. Zu den Einzelrisiken siehe „Tätigkeitsbericht“.

Zu den Risikomanagementsystemen wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Dortmund, 05.09.2023

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
(als Komplementärin)



Stefan Gerth



Thomas Lanfermann

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft  
(als geschäftsführende Kommanditistin)



Marc Bartels



Fabian Schultheis



Sebastian Wiegand



## II. JAHRESABSCHLUSS

### 1. BILANZ

#### BILANZ ZUM 31.12.2022

<b>INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN</b>	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. AKTIVA</b>	<b>12.757.973,20</b>	<b>658.851,41</b>
1. BETEILIGUNGEN	8.591.346,65	383.434,48
2. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	3.911.162,23	255.416,93
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	3.911.162,23	255.416,93
3. FORDERUNGEN		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	255.464,32	20.000,00
<b>B. PASSIVA</b>	<b>12.757.973,20</b>	<b>658.851,41</b>
1. RÜCKSTELLUNGEN	60.529,40	12.790,00
2. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	203.999,26	253.837,50
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	203.999,26	253.837,50
3. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	18.141,67	5.000,00
a) andere	18.141,67	5.000,00
4. EIGENKAPITAL	12.475.302,87	387.223,91
a) Kapitalanteile	13.687.425,50	668.345,43
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	13.687.425,50	668.345,43
b) Rücklagen	445.235,00	1.000,00
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-1.657.357,63	-282.121,52

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>1. ERTRÄGE</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	0,60	73,71
<b>Summe der Erträge</b>	<b>0,60</b>	<b>73,71</b>
<b>2. AUFWENDUNGEN</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	349.773,54	87.497,60
d) Verwahrstellenvergütung	9.996,00	10.366,70
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	25.034,26	16.463,53
f) Sonstige Aufwendungen	1.360.445,05	197.702,33
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>1.745.248,85</b>	<b>312.030,16</b>
<b>3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG</b>	<b>-1.745.248,25</b>	<b>-311.956,45</b>
<b>4. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTS- JAHRES</b>	<b>-1.745.248,25</b>	<b>-311.956,45</b>
<b>5. ZEITWERTÄNDERUNG</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.375.236,11	282.121,52
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.375.236,11</b>	<b>-282.121,52</b>
<b>6. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>-3.120.484,36</b>	<b>-594.077,97</b>

### 3. ANHANG

#### A. Allgemeine Hinweise

Die Immobilienportfolio I Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „IPD I“), ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches, soweit gemäß des KAGB und der KARBV anwendbar, und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde soweit unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV und des KAGB möglich 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. Der Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

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 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

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

#### C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten erfolgt unter Berücksichtigung der Bewertungsvorschriften des KAGB und der spezifischen Regelungen der KARBV.

Die **Beteiligungen** an den Objektgesellschaften sind zum Verkehrswert angesetzt. Die Ermittlung des NAV der jeweiligen Objektgesellschaft erfolgt auf Grundlage einer Vermögensaufstellung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung. Den Verkehrswerten der Objektgesellschaften zum Stichtag liegen bei im Geschäftsjahr übernommenen Immobilien die Kaufpreise und andernfalls die Werte der von externen Bewertern erstellten Gutachten für die Immobilien der Objektgesellschaften zugrunde. Der Bewertung der von der IPD I Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund, gehaltenen Immobilie in Wietzendorf liegt ein Wertgutachten des externen Bewerthers Lehn & Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung, München, zugrunde. Die Bewertung durch den Gutachter erfolgte nach dem

Ertragswertverfahren. Der Ansatz der Bankguthaben und übrigen Vermögensgegenstände der Objektgesellschaften erfolgt grundsätzlich mit dem Nennwert, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind. Die Bewertung der Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Objektgesellschaften erfolgt mit dem Erfüllungs- bzw. Rückzahlungsbetrag.

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Verkehrswert angesetzt, der grundsätzlich dem Nennwert entspricht.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. 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

### Beteiligungen

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an den Objektgesellschaften Fachmarktzentrum Bestwig GmbH & Co. KG („FMZ Bestwig“) und IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG („IPD 1 Norddeutschland“), jeweils mit Sitz in Dortmund.

Nachfolgend einige Angaben jeweils zum Bilanzstichtag:

	<u>FMZ Bestwig</u>	<u>IPD 1 Norddeutschland</u>
Anteilsbesitz des AIF	89,87%	89,85%
Verkehrswert der Beteiligung	5.074 TEUR	3.517 TEUR
Handelsrechtliches Eigenkapital	6.955 TEUR	4.316 TEUR
Gründung / Erwerb der Beteiligung	20.01.2021	27.05.2021

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie der Objektgesellschaft FMZ Bestwig in Bestwig:

- |    |                         |   |
|----|-------------------------|---|
| a) | Kaufvertrag vom:        | 22.06.2021  |
| b) | Übernahme Immobilie am: | 01.04.2022  |
| c) | Grundstücksgröße        | 20.446 m <sup>2</sup>   |
| d) | Art und Lage            | Fachmarktzentrum an der Straße<br>„Borghausen“. Ankermieter ist REWE.<br>Das Objekt verfügt über 224 Stellplätze. |
| e) | Bau- und Erwerbsjahr    | gebaut 1998, 2008 und 2021 erweitert und umgebaut<br>Objekt wurde im März 2022 übernommen                         |
| f) | Gebäudenutzfläche       | Vermietbare Nutzfläche 5.465 m <sup>2</sup>   |

g)	Leerstandsquote	0 %
h)	Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
i)	Fremdfinanzierungsquote	56,51 % (6,41 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 11,35 Mio. EUR Kaufpreis)
j)	Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.09.2036 (Ankermieter)
k)	Verkehrswert	Die Bewertung der Immobilie in der Vermögensaufstellung erfolgte mit dem Kaufpreis in Höhe von 11,35 Mio. EUR.
l)	Anschaffungsnebenkosten	keine
m)	Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie der IPD 1 Norddeutschland in Wietzendorf:

a)	Kaufvertrag vom:	13.08.2021
b)	Übernahme Immobilie am:	01.09.2021
c)	Grundstücksgröße	6.000 m <sup>2</sup>
d)	Art und Lage	Nahversorgungszentrum an der Straße „Über der Brücke“. Ankermieter ist Netto-Marken-Discount. Das Objekt verfügt über 62 Stellplätze.
e)	Bau- und Erwerbsjahr	gebaut 2005, 2020 umgebaut Objekt wurde im September 2021 übernommen
f)	Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 1.529 m <sup>2</sup>
g)	Leerstandsquote	0 %
h)	Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
i)	Fremdfinanzierungsquote	57,49 % (2,45 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 4,15 Mio. EUR Verkehrswert)
j)	Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 11.11.2035 (Ankermieter)
k)	Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Objekts in Höhe von EUR 4,15 Mio. ermittelt. Das Wertgutachten hat darüber hinaus keine außergewöhnlichen Feststellungen getroffen.
l)	Anschaffungsnebenkosten	keine
m)	Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie der Objektgesellschaft IPD 1 Norddeutschland in The-  
dinghausen:

- |    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Kaufvertrag vom:                                | 14.12.2021  |
| b) | Übernahme Immobilie am:                         | 01.02.2022  |
| c) | Grundstücksgröße                                | 7.800 m <sup>2</sup>  |
| d) | Art und Lage                                    | Nahversorgungszentrum an der „Mühlenstraße“.<br>Ankermieter ist LIDL.<br>Das Objekt verfügt über 125 Stellplätze. |
| e) | Bau- und Erwerbsjahr                            | gebaut 2004, 2018 erweitert<br>Objekt wurde im Februar 2022 übernommen  |
| f) | Gebäudenutzfläche                               | Vermietbare Nutzfläche 2.091 m <sup>2</sup>   |
| g) | Leerstandsquote                                 | 0 %   |
| h) | Nutzungsausfallentgeltquote                     | 0 %   |
| i) | Fremdfinanzierungsquote                         | 52,78 % (1,88 Mio. EUR langfristiges Darlehen<br>bei 3,57 Mio. EUR Kaufpreis)                                     |
| j) | Restlaufzeit Mietvertrag                        | fest bis 30.11.2033 (Ankermieter)   |
| k) | Verkehrswert                                    | Die Bewertung der Immobilie in der Vermögensaufstellung<br>erfolgte mit dem Kaufpreis in Höhe von 3,57 Mio. EUR.  |
| l) | Anschaffungsnebenkosten                         | keine   |
| m) | Bestands- und Projektent-<br>wicklungsmaßnahmen | derzeit keine Maßnahmen geplant   |

#### Barmittel und Barmitteläquivalente

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben bei der Sparkasse Dortmund in Höhe von 3.911 TEUR.

#### Forderungen

Es bestehen Forderungen gegen Gesellschafter aus eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von 255 TEUR.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen ausstehende Rechnungen (46 TEUR) sowie Abschluss- und Prüfungs-kosten (14 TEUR).

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2022 zusammen wie nachfolgend dargestellt:

ART DER VERBINDLICHKEIT	RESTLAUFZEIT			GESAMT	
	BIS 1 JAHR IN TEUR	ÜBER 1 JAHR IN TEUR	ÜBER 5 JAHRE IN TEUR	31.12.2022 IN TEUR	31.12.2021 IN TEUR
<b>1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	204	0	0	204	
(Vorjahr)	(254)	(0)	(0)		(254)
<b>2. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	18	0	0	18	
(Vorjahr)	(5)	(0)	(0)		(5)
davon aus Steuern	0	0	0	0	
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)		(0)
	<b>222</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>222</b>	<b>259</b>

### Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 15.895 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio in Höhe von 445 TEUR geleistet.

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		<b>387.223,91</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-132.671,68
3. Mittelzufluss (netto)		15.341.235,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	15.341.235,00	
b. Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-1.745.248,25
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.375.236,11
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		<b>12.475.302,87</b>

Die Komplementärin hat keinerlei Einlage geleistet und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil; insofern beträgt das Vermögen der Komplementärin gemäß § 24 Abs. 2 KARBV 0,00 EUR.

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

	<b>KOMPLEMENTÄRIN</b>	<b>GRÜNDUNGS-KOMMANDITISTEN</b>	<b>DIVERSE KAPITALANLEGER</b>	<b>SUMME</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Haftungseinlage)	0,00	200,00	158.750,00	158.950,00
Kapitalkonto II (Pflichteinlage abzgl. Auszahlungen)	0,00	19.800,00 <u>-800,00</u>	15.716.250,00 <u>-131.871,68</u>	15.736.050,00 <u>-132.671,68</u>
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	445.235,00	445.235,00
Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto)	0,00	-26.241,12	-2.048.661,70	-2.074.902,82
Kapitalkonto IV (Gewinnvortragskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto V (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kapitalanteile inkl. Agio</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.041,12</b>	<b>14.139.701,62</b>	<b>14.132.660,50</b>
Rücklage Zeitveränderung	0,00	-7.470,41	-1.649.887,22	-1.657.357,63
<b>Eigenkapital</b>	<b>0,00</b>	<b>-14.511,53</b>	<b>12.489.814,40</b>	<b>12.475.302,87</b>

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wird entsprechend des Gesellschaftsvertrages verwendet.

Die Verwendungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 KARBV stellt sich wie folgt dar:

	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.745.248,25
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.745.248,25
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00



## **E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die laufende Verwaltung setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Initialvergütung der KVG in Höhe von 276 TEUR (Vorjahr 13 TEUR) sowie der laufenden Vergütung der KVG in Höhe von 72 TEUR (Vorjahr 72 TEUR).

### Verwahrstellenvergütung

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtsjahr auf 10 TEUR (Vorjahr 10 TEUR).

### Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung, Gutachterkosten sowie die Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 25 TEUR (Vorjahr 16 TEUR).

### Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Vertriebsprovisionen in Höhe von 1.356 TEUR (Vorjahr 42 TEUR).

## **F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten**

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 2.174,14 EUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 2.174,14 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 72.015,00 EUR erhalten. Zusätzlich hat die KVG eine Initialvergütung in Höhe von 275.584,40 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2022 betragen 27,14 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 0,88 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

## **G. Sonstige Angaben**

Am Bilanzstichtag waren 635 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 15.895.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 15.895.000. 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 15.915.000 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>NAV</b> EUR	12.475.302,87	387.223,91	2.312,88
<b>NAV / Anteil</b> EUR	0,78	0,39	0,12

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

#### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

#### § 285 Nr. 17 HGB: Honorare des Abschlussprüfers

Die im Geschäftsjahr unter den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten 13 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen).

## H. Nachtragsbericht

Die IPD 1 Norddeutschland hat im Juli 2023 eine weitere Immobilie in Peine übernommen, der Übergang von Nutzen und Lasten ist am 15. Juli 2023 erfolgt. Zur Finanzierung des Objektes hat die Gesellschaft ein Darlehen über 350 TEUR aufgenommen. Das Darlehen ist endfällig und bis zum 30.05.2033 zurückzuzahlen. Der Zinssatz ist über die Laufzeit festgeschrieben und beträgt jährlich 4,20 %.

Darüber hinaus haben sich nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Entwicklungen und Ereignisse ergeben, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirkten.

## I. 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, der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund.

Die **Geschäftsführung** obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund; 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 Stefan Lammerding, Dortmund (bis 31.03.2022)
- Herr Fabian Schultheis, Werne (seit 01.04.2022)
- Herr Sebastian Wiegand, Waltrop (seit 01.04.2022)

## J. 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 Stefan Lammerding, Dortmund (bis 31.03.2022)
- Herrn Fabian Schultheis, Werne (seit 01.04.2022)
- Herrn Sebastian Wiegand, Waltrop (seit 01.04.2022)

## K. Angaben zu Vergütungen

Die Vergütungspolitik der KVG verfolgt im Sinne des Risikomanagements das Ziel, die Übernahme vermeidbarer Risiken bzw. die Schaffung entsprechender Anreize zu verhindern, und bezieht auch Nachhaltigkeitsrisiken ein.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 die folgenden Vergütungen gezahlt:

FESTE VERGÜTUNGEN*	BETRAG IN EUR	ANZAHL DER BEGÜNSTIGTEN
Gezahlte Vergütung	272.047	6
davon an Risktaker	272.047	6

\* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

## L. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB / § 135 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

### Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 3.911.162,23 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 69,34 %.

### 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

Im Berichtsjahr wurden als Hauptrisiken das Anschaffungsrisiko der Objekte auf Ebene der Objektgesellschaften, das Platzierungsrisiko der Gesellschaft sowie das Investitionsrisiko identifiziert.

Zur Einschätzung des Anschaffungsrisikos der Objekte auf Ebene der Objektgesellschaften werden im Rahmen der Auswahl der Objekte intensive Due Diligence Prüfungen durchgeführt, um wesentliche Altlastenrisiken auszuschließen und die Angemessenheit des Kaufpreises sicherzustellen. Des Weiteren wird laufend geprüft, ob das Asset zum geplanten Zeitpunkt und in der zugesicherten Qualität übernommen werden kann. Hinsichtlich des Platzierungsrisikos wurde eine

Platzierungsgarantie mit der Dr. Peters GmbH & Co. KG abgeschlossen, um die erfolgreiche Platzierung des IPD I sicherzustellen. Für das Investitionsrisiko werden laufend Assets geprüft, ob sie den Anforderungen des IPD I genügen. Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits. Auch in Zukunft ist aus heutiger Sicht nicht mit einem Überschreiten zu rechnen. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds deckt sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie. Auch eine Abänderung der Geschäfts- und Risikostrategie aufgrund von deutlich geänderten Rahmenbedingungen war nicht notwendig.

Vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten und es wurden keine wertmindernden Faktoren an den Objekten festgestellt.

### 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.

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2022	31.12.2021
BRUTTO-METHODE	84,41 %	104,19 %
COMMITMENT-METHODE	102,17 %	170,15 %

### 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, 05.09.2023

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
(als Komplementärin)

  
Stefan Gerth

  
Thomas Lanfermann

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft  
(als geschäftsführende Kommanditistin)

  
Marc Bartels

  
Fabian Schultheis

  
Sebastian Wiegand

### III. 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 Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 KAGB 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 KAGB und 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 dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## mazars

### Sonstige Informationen

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, 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, für bestimmte Personengesellschaften geltenden 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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



## mazars

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt 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 KAGB 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

## mazars

- 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben, sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.
- Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

## mazars

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 KAGB 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 ordnungsgemäß 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 KAGB 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

## mazars

aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus:

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

Hamburg, 8. September 2023

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Jörn Dieckmann  
Wirtschaftsprüfer

  
Kathrin Meier-Haskamp  
Wirtschaftsprüferin



## IV. 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:

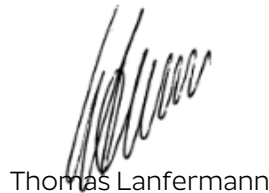
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, 05.09.2023

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
(als Komplementärin)



Stefan Gerth



Thomas Lanfermann

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft  
(als geschäftsführende Kommanditistin)



Marc Bartels



Fabian Schultheis



Sebastian Wiegand



**DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG**  
**KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0  
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: [info@dr-peters.de](mailto:info@dr-peters.de)  
Internet: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)

DORTMUND | HAMBURG