

# IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



**JAHRESBERICHT**  
ZUM 31.12.2024



## INHALTSVERZEICHNIS

I.	LAGEBERICHT.....	3
1.	Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen.....	3
1.1.	Unternehmen.....	3
1.2.	Einflussfaktoren auf das Geschäft.....	4
1.3.	Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.....	4
2.	WIRTSCHAFTSBERICHT.....	4
2.1.	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	4
2.2.	Geschäftsverlauf.....	6
2.3.	Ertragslage.....	7
2.4.	Finanz- und Vermögenslage.....	7
2.5.	Finanzielle Leistungsindikatoren.....	7
2.6.	Gesamtaussage.....	8
3.	TÄTIGKEITSBERICHT.....	8
4.	WEITERE ANGABEN.....	11
5.	RISIKOBERICHT.....	12
II.	JAHRESABSCHLUSS.....	14
1.	Bilanz.....	14
2.	Gewinn- und Verlustrechnung.....	15
3.	Anhang.....	16
III.	VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	26
IV.	ERLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	33

## **I. LAGEBERICHT**

### **1. GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **1.1. Unternehmen**

Die DS Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „IPD II“) ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds nach den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wird von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet.

Die Gesellschaft wurde am 09.01.2024 gegründet und in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19628 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (vgl. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, „Objektgesellschaft“) 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.

Originär übt die Gesellschaft keine eigene Geschäftstätigkeit aus. Unternehmensschwerpunkt ist der Erwerb von Beteiligungen. Dazu gehört eine rund 89,9 % Beteiligung an der Objektgesellschaft NVZ Beckum GmbH & Co. KG, die wiederum Eigentümerin des Nahversorgungszentrums in der Cheruskerstraße 1-14 in Beckum (Nordrhein-Westfalen) ist. Der AIF investiert mithin mittelbar in das Anlageobjekt, welches die Erzielung von Erträgen aus der Vermietung bezweckt.

Bei der Objektgesellschaft, der NVZ Beckum GmbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19693, handelt es sich um eine typische Doppelstockfunktion. Die Objektgesellschaft soll das Nahversorgungszentrum langfristig halten und als steuerlich vermögensverwaltende Gesellschaft auf ihrer Ebene Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erzielen. Das Nahversorgungszentrum verfügt über ca. 22.450 m<sup>2</sup> Mietfläche, und 224 PKW-Stellplätze. Es wurde in den Jahren 2000/2007 erbaut und im Jahr 2022 letztmalig modernisiert.

Zudem ist die Gesellschaft an einer weiteren Objektgesellschaft, der NVZ Elbe GmbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund am 08.11.2024 unter HRA 19797, beteiligt. Diese hat mit Kaufvertrag vom 30. April 2025 eine Immobilie in Rathenow angebunden, dessen Übernahme im dritten Quartal 2025 geplant ist.

Das Kommanditkapital der Gesellschaft befindet sich zum Stichtag in der Anfangsphase des Vertriebes und soll zum Ende des Jahres 2025 voll platziert sein.



## 1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

Die Entwicklung der Gesellschaft wird durch die Geschäftsentwicklung der Objektgesellschaften bestimmt, da der IPD II keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- 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.

Wesentlicher Vermögengegenstand der Objektgesellschaft im Berichtsjahr ist das Nahversorgungszentrum in Beckum. Der Verkehrswert der Immobilie wurde im Zuge des Ankaufsprozesses von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 20.03.2024 mit EUR 11,1 Mio. ermittelt.

Aufgrund der bestehenden Platzierungsgarantie über 10 Mio. EUR besteht kein Platzierungsrisiko für die Gesellschaft.

## 1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hatte im Jahr 2024 erneut mit zahlreichen Herausforderungen zu kämpfen. Eine der größten Schwierigkeiten war u.a. die Auswirkung der hohen Preissteigerungsdynamik bis Ende 2023. Nach vorliegenden Daten des Statistischen Bundesamtes lag die durchschnittliche Inflationsrate in Deutschland im Jahr 2023 bei 5,9 %<sup>1</sup>. Für das Jahr 2024 wurde hingegen eine durchschnittliche Inflationsrate von rund 2,2 % gemeldet.<sup>2</sup>

Der Außenhandel trug über das Gesamtjahr positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung bei.<sup>3</sup> Allerdings verzeichnete die deutsche Industrie, insbesondere seit Beginn der zweiten Jahreshälfte, einen deutlichen Rückgang bei den Auftragseingängen.<sup>4</sup> In einem der letzten Monate 2024 brachen die Industrieaufträge im Vergleich zum Vormonat um rund 9,5 % ein – ein Rückgang, der zuletzt vor 15 Jahren in einer ebenso langen Negativserie beobachtet wurde, als Unternehmen bereits sechs Monate in Folge ihre Produktion drosselten.<sup>5</sup> Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank im Jahresvergleich um 0,2 %.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> China im Dauerstress: Handelskonflikte und wirtschaftliche Herausforderungen

<sup>2</sup> Verbraucherpreisindex und Inflationsrate - Statistisches Bundesamt

<sup>3</sup> Aktuelle Daten zum deutschen Außenhandel - Statistisches Bundesamt

<sup>4</sup> Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2023 - (endgültige Ergebnisse) - Statistisches Bundesamt

<sup>5</sup> BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025

<sup>6</sup> Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland" - Statistisches Bundesamt

Neben den Herausforderungen auf den internationalen Märkten, insbesondere durch die schwächere Konjunktur in China als wichtigstem Handelspartner Deutschlands,<sup>7</sup> führten auch hohe Zinsen und gestiegene Energiekosten zu Investitionszurückhaltung in vielen Branchen.<sup>8</sup>

Trotz dieser Herausforderungen haben sich einige Branchen positiv entwickelt. Der Tourismussektor in Deutschland erreichte im Jahr 2024 mit insgesamt 496,1 Millionen Übernachtungen einen neuen Rekordwert.<sup>9</sup> Dies entspricht einem Anstieg von etwa 4 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>10</sup> Ebenso profitierte der Einzelhandel von einer robusten Binnennachfrage, was sich in einem realen Umsatzanstieg im Vergleich zum Vorjahr von 1,3 % und einem nominalen Zuwachs von 2,7 % widerspiegelt.<sup>11</sup>

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich trotz der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage erste positive Impulse abzeichnen, die auf eine allmähliche Stabilisierung hindeuten.<sup>12</sup> Gleichzeitig wirken hohe Zinsen, gestiegene Energiekosten und anhaltende internationale Unsicherheiten weiterhin als belastende Faktoren für Unternehmen und Verbraucher.<sup>13</sup> Vor diesem Hintergrund bleiben die Prognosen zahlreicher Wirtschaftsforschungsinstitute vorsichtig.<sup>14</sup>

### Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Nach einer Phase deutlicher Rückgänge zeigt sich der deutsche Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien im Berichtsjahr wieder deutlich positiver. Mit einem Transaktionsvolumen von 25,9 Mrd. Euro konnte ein Plus von 14,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. Besonders das vierte Quartal stach mit einem Volumen von 8 Mrd. Euro hervor und unterstreicht damit die zunehmende Dynamik und das ebenfalls wieder zunehmende Vertrauen der Investoren in den Markt.<sup>15</sup>

Auch der Hotelimmobilienmarkt entwickelte sich 2024 positiv. Trotz eines pandemiebedingten Rückgangs in den Vorjahren wurde ein Investmentvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro erzielt – ein Plus von 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung spiegelt das zunehmende Vertrauen der Investoren in den Hotelsektor wider.<sup>16</sup> Parallel dazu verzeichnete der Tourismussektor eine Erholung: Die Beherbergungsbetriebe in Deutschland meldeten insgesamt 496,1 Mio. Gästeübernachtungen – ein Plus von 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr und 0,1 Prozent über dem Rekordjahr 2019. Im Dezember 2024 stiegen die Übernachtungszahlen um 3,6 Prozent im Vergleich zum Dezember 2023, was das Vertrauen in die Erholung des Tourismussektors zusätzlich untermauert.<sup>17</sup>

Logistikimmobilien blieben zwar mit einem Volumen von 6,87 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 27 Prozent die beliebteste Assetklasse. Allerdings zeigte sich, dass der dynamisch wachsende Einzelhandelssektor zunehmend an Bedeutung gewinnt.<sup>18</sup>

Das Jahr 2024 markiert einen Wendepunkt für den Immobilienmarkt und zeigt, dass nach schwierigen Jahren eine Aufbruchsstimmung Einzug hält. Mit einer klaren Ausrichtung auf Wachstum

<sup>7</sup> Investitionen in China 2024: Herausforderungen & positive Signale - MFC - China Insights and Solutions

<sup>8</sup> China im Dauerstress: Handelskonflikte und wirtschaftliche Herausforderungen

<sup>9</sup> Tourismus in Deutschland im Jahr 2024: Mehr Übernachtungen als je zuvor - Statistisches Bundesamt

<sup>10</sup> Deutschland verzeichnete 2024 Rekordzahlen im Tourismus – besonders eine Sparte boomt

<sup>11</sup> Einzelhandelsumsatz im Jahr 2024 real voraussichtlich um 1,3 % höher als 2023 - Statistisches Bundesamt

<sup>12</sup> Jahreswirtschaftsbericht 2025 beschlossen | Bundesregierung

<sup>13</sup> BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025

<sup>14</sup> Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025 - DATEV magazin

<sup>15</sup> Investmentmarkt Deutschland Q4 2024 | BNP Paribas Real Estate

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

<sup>17</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25\\_053\\_45412.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_053_45412.html)

<sup>18</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

und Stabilität bietet der Markt vielversprechende Perspektiven für Investoren, die Chancen in einem sich wandelnden Umfeld suchen<sup>19</sup>

Entsprechend ist der Ausblick für 2025 von einer optimistischen Grundstimmung geprägt. Die schrittweise Senkung der Leitzinsen und die Einigung auf neue Preisniveaus schaffen zunehmende Planungssicherheit, die das Vertrauen der Marktteure stärkt. Zudem wird Deutschland als Investmentstandort wieder positiver wahrgenommen. Laut den Ergebnissen des Trendbarometers bewerten 72 Prozent der Marktteilnehmer Deutschland als attraktiven Investmentstandort, ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (58 Prozent). Gleichzeitig unterstreichen die stabilen Netto-Spitzenrenditen über alle Assetklassen hinweg die anhaltende Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes.<sup>20</sup>

### Einzelhandel

Ein Highlight im Berichtsjahr war das starke Wachstum im Bereich der Einzelhandelsimmobilien. Deren Investitionsvolumen stieg um 27,4 Prozent auf 6,3 Mrd. Euro, was diese Assetklasse zu einem der bedeutendsten Wachstumstreiber des Jahres 2024 machte. Insbesondere Fachmarktzentren und lebensmittelgeankerte Immobilien standen im Fokus der Investoren und stärkten die Position des Einzelhandelssektors als attraktive und stabile Investment-option.<sup>21</sup>

## **2.2. Geschäftsverlauf**

Die Geschäftstätigkeit des IPD II hat formell mit der Gründung begonnen. Ziele im Berichtsjahr waren die Strukturierung, Anbindung und Übernahme des ersten Anlageobjekts. Der Investitionsentscheidung ging eine umfangreiche Due Dilligence voraus, in deren Zuge unabhängige Gutachten von externen Beratern erstellt wurden. Das Objekt wurde im Berichtsjahr mit Kaufvertrag vom 26.06.2024 angebunden.

Mit der Anbindung des ersten Objektes konnte auch das Einwerben von Kommanditkapital begonnen werden. Seit Vertriebsstart im Juli bis zum Jahresende haben 52 Anleger insgesamt 1.660 TEUR Kommanditkapital eingezahlt.

Es ist geplant, weitere Anlageobjekte zu erwerben. Die Investitionen werden durch das aufzubringende geplante Kommanditkapital in Höhe von bis zu 30.020.000. EUR von künftigen Anlegern finanziert, welches auf maximal 33.000.000 EUR erhöht werden kann. Für das von künftigen Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital besteht eine Platzierungsgarantie der Dr. Peters GmbH & Co. KG, Dortmund, über 10 Mio. EUR.

Die Objektgesellschaft hat für die teilweise Finanzierung der Investition ein langfristiges Darlehen über 4,4 Mio. EUR, sowie ein kurzfristiges Darlehen über 2,6 Mio. EUR bei der Märkischen Bank eG abgeschlossen. Für die Darlehen wurde der Bank eine Sicherheit eingeräumt. Das langfristige Darlehen wird über die gesamte Darlehenslaufzeit bis ins Jahr 2034 beginnend mit der Auszahlung mit 3,50 % p.a. verzinst. Die Tilgung ist mit 0,90 % p.a. festgelegt worden. Das kurzfristige Darlehen ist zum 30.12.2025 endfällig und ist mit einem variablen Zinssatz versehen, welcher zum Bilanzstichtag 4,175 % p.a. betrug.

Der Geschäftsverlauf im Rumpfgeschäftsjahr 2024 hat sich plangemäß entwickelt. Die Mieter sind ihren Verpflichtungen aus den Mietverträgen ordnungsgemäß nachgekommen. Die

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

<sup>20</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>21</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

Mietzahlungen sind seit der Übernahme des Objektes am 01.09.2024 bei der Objektgesellschaft pünktlich eingegangen.

### **2.3. Ertragslage**

Der Geschäftsjahresverlauf des Berichtsjahres ist geprägt von der Produktstrukturierung, der Objektanbindung sowie der Fondsplatzierung. Die Vertriebsprovisionen belaufen sich auf 138 TEUR. Die Kosten der Jahresabschlussprüfung betragen 14 TEUR. Daneben sind 31 TEUR an Initialvergütung angefallen sowie weitere Verwaltungskosten für die Geschäftsbesorgung ab Vertriebsgenehmigung (15 TEUR), die Verwahrstellenvergütung (10 TEUR) sowie für die Platzierungsgarantie (100 TEUR). Zinsaufwendungen fallen in Höhe von 54 TEUR für die stille Beteiligung gegenüber der Dr. Peters KG an. Den Aufwendungen stehen lediglich 2 TEUR Zinserträge gegenüber. Erträge aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft sind im Berichtsjahr noch nicht angefallen. Das Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres beträgt -858 TEUR. Davon entfallen -365 auf das realisierte Ergebnis sowie TEUR -493 auf das unrealisierte Ergebnis.

Die Gesamtkosten des Rumpfgeschäftsjahres 2024 betragen 87,68 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Wegen der Anlaufkosten ist diese Angabe nur bedingt aussagekräftig. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle und Abschluss- und Prüfungskosten) in Höhe von 16,97 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

### **2.4. Finanz- und Vermögenslage**

Nach der Übernahme des Objektes zum 01.09.2024 auf Ebene der Objektgesellschaft beträgt der Beteiligungswert am Bilanzstichtag 3.783 TEUR. Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über liquide Mittel von 180 TEUR. Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 3.154 TEUR gegenüber dem stillen Gesellschafter sowie in Höhe von 81 TEUR gegenüber Dritten. Die Rückstellungen in Höhe von 14 TEUR beziehen sich überwiegend auf Kosten für die Jahresabschlussprüfung. Die Objektgesellschaft NVZ Elbe GmbH & Co. KG wurde im Berichtsjahr gegründet, jedoch wurde in 2024 noch keine Einlage geleistet.

### **2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 20,51%.

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 840.

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert des Nahversorgungszentrums der Objektgesellschaft und das Ausfallrisiko der Pächter, da beide auf den Nettoinventarwert und somit auf das Kapital der Gesellschafter wesentlichen Einfluss haben. Schwankungen des Marktwertes wirken sich direkt auf den Nettoinventarwert aus, wohingegen die Änderung des Ausfallrisikos des Pächters den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann. Der Marktwert der Immobilie lag gemäß einem Gutachten eines externen Bewerter zum 31.12.2024 bei 11.100 TEUR.

## 2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Rumpfgeschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres beträgt -858 TEUR.

## 3. TÄTIGKEITSBERICHT

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 12.01.2024 die Portfolioverwaltung für 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.

Zudem hat die KVG folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

- mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, über die Tätigkeit als Registertreuhand,
- mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, über das technische Property-Management
- mit der Dr. Peters Invest, Dortmund, für das Marketing und den Vertrieb von Kommanditanteilen des IPD II sowie
- mit der CACEIS Bank SA, Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

Für das Berichtsjahr 2024 wurde die in Hamburg ansässige Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft als Abschluss- und Wirtschaftsprüfer bestellt.

### Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Rumpfgeschäftsjahres

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus den Beteiligungen an den Objektgesellschaften und damit aus der mittelbaren langfristigen Vermietung des Nahversorgungszentrums in der Cheruskerstraße 1-14 in Beckum, des Nahversorgungszentrums Schwedendamm 2 – 3 in Rathenow sowie aus dessen unmittelbarer bzw. mittelbarer Veräußerung angestrebt.

Das Anlageziel besteht in der mittelbaren Beteiligung an den Immobilien in Beckum und Rathenow über die Objektgesellschaften, die Erwerberin des jeweiligen Objektes ist. 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 eine Immobilie auf Grundlage der Anlagebedingungen und der nachstehenden Anlagekriterien erworben.

### 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 im Folgenden beschriebenen Risiken werden kontinuierlich im Rahmen des Risikomanagements überwacht. Im Berichtsjahr haben sich keine dieser Risiken realisiert, und es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft. Es werden daher keine realisierten Risiken im Lagebericht ausgewiesen.

- Ausfallrisiko Leasingnehmer / Adressausfallrisiko

Beim Adressausfallrisiko handelt es sich um das Risiko des Ausfalls oder Verzögerung von Zahlungsverpflichtungen der 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 von den Mietern 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 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 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 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 der (Einzelhandels-)

Immobilien in den jeweiligen Standorten und der zukünftigen Wertentwicklung von Einzelhandelsimmobilien im Allgemeinen. 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 der Immobilien der Objektgesellschaften Ende 2037 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Einzelhandelsimmobilien, der speziellen Nachfragesituation für das Nahversorgungszentrum in Beckum, vom Zustand des Objektes 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 Beckum und Elbe finanzieren die Nahversorgungszentren zum Teil durch langfristige Darlehen. Diese sind unabhängig von der jeweiligen Einnahmesituation der Objektgesellschaften zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierungen erhöhen 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 Ausgleichspflichtung 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

Wesentlicher Vermögensgegenstand der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit mittelbar an der Immobilie in Beckum. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

### Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

Wesentliches Ereignis im Berichtszeitraum war die Beteiligung an der Objektgesellschaft und die damit einhergehende Anbindung des Objektes in Beckum sowie der Beginn der Vertriebstätigkeit.

### Wertentwicklung des AIF während des Rumpfgeschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 52 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 1.660 TEUR an der Gesellschaft beteiligt. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Hafteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 16.600. Die Komplementärin hat 200 Stimmen; insgesamt sind somit 16.800 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2024
<b>NAV</b> EUR	840.077,17
<b>NAV / Anteil</b> EUR	50,61

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## **4. WEITERE ANGABEN**

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) beauftragt.

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 12.01.2024 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.

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.

Die KVG hat die Funktion des IT-Beauftragten seit dem 01.03.2020 an die Security Assist GmbH ausgelagert. Seit dem 01.01.2021 wurde das Aufgabengebiet auf die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner ist die Interne Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert.

Darüber hinaus erfolgt seit dem 01.07.2018 eine Auslagerung des Datenschutzbeauftragten an Shared IT (Herrn Thilo Noack).

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

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung („All-In-Fee“) in Höhe von 0,21% des widerrufsfrei eingezahlten Kommanditkapitals bzw. höchstens 0,8% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Bei der Berechnung des Höchstbetrages ist die Vergütung der KVG aus den gesondert abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen zwischen der KVG und den Objektgesellschaften zu berücksichtigen. Für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches wird die All-In-Fee ab dem Jahr 2025 jährlich mit 2,25% indexiert, wobei die Höchstgrenze von bis zu 0,8% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts auch hierdurch nicht überschritten werden kann. Die Mindesthöhe der All-In-Fee in den ersten 36 Monaten nach Fondsaufgabe beträgt 18.000 € p.a.

Die Gesellschaft hat mit Zustimmung der KVG mit der DS-AIF Treuhand GmbH, Dortmund, einen Vertrag über die Tätigkeit als Registertreuhand geschlossen. Des Weiteren hat die Objektgesellschaft mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, einen Vertrag über das technische Asset-Management geschlossen. Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Objektgesellschaft und der KVG ist die KVG mit der Vertretung der Objektgesellschaft aus dem technischen Asset-Management Vertrag betraut.

## 5. RISIKOBERICHT

Der IPD II 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.





**Dr. Peters**

ASSET FINANCE GMBH & CO. KG  
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Dortmund, 01. August 2025

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
(als Komplementärin)

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

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

Dennis Gaidosch

Vanessa Meinker

Fabian Schultheis

Sebastian Wiegand

## II. JAHRESABSCHLUSS

### 1. BILANZ

#### BILANZ ZUM 31.12.2024

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. AKTIVA</b>	<b>4.095.225,83</b>	
1. BETEILIGUNGEN	3.783.172,16	
2. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	179.553,67	
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	179.553,67	
3. FORDERUNGEN	130.000,00	
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	130.000,00	
4. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	2.500,00	
<b>B. PASSIVA</b>	<b>4.095.225,83</b>	
1. RÜCKSTELLUNGEN	14.430,00	
2. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	81.271,95	
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.271,95	
3. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	3.159.446,71	
a) Gegenüber Gesellschaftern	3.154.097,26	
b) Andere	5.349,45	
4. EIGENKAPITAL	840.077,17	
a) Kapitalanteile	1.294.370,01	
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	1.294.370,01	
b) Rücklagen	38.515,00	
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-492.807,84	

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 9. JANUAR 2024 BIS 31. DEZEMBER 2024

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	2024 EUR	2023 EUR
1. ERTRÄGE		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	
b) Zinsen und ähnliche Erträge	2.185,74	
c) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	
<b>Summe der Erträge</b>	<b>2.185,74</b>	
2. AUFWENDUNGEN		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	54.097,34	
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	
c) Verwaltungsvergütung	46.656,64	
d) Verwahrstellenvergütung	9.996,00	
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	14.430,00	
f) Sonstige Aufwendungen	242.059,31	
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>367.239,29</b>	
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG	<b>-365.053,55</b>	
4. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTS- JAHRES	<b>-365.053,55</b>	
5. ZEITWERTÄNDERUNG		
1. Erträge / Aufwendungen aus der Neubewer- tung	-492.807,84	
2. Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>-492.807,84</b>	
<b>6. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>-857.861,39</b>	

### 3. ANHANG

#### A. Allgemeine Hinweise

Die Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „IPD II“), 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 31.12.2024 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 dem 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 09.01.2024 gegründet und in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19628 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 Beteiligung an der Objektgesellschaft Beckum ist mit dem Nettoinventarwert (Net Asset Value) angesetzt. Die Ermittlung des NAV der Objektgesellschaft erfolgt auf Grundlage einer Vermögensaufstellung.

Der Nettoinventarwert der Objektgesellschaft basiert bei der im Rumpfgeschäftsjahr übernommenen Immobilie auf dem Kaufpreis (Jahr der Anschaffung). Die Anschaffungsnebenkosten wurden aktiviert und werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes längstens über 10 Jahre abgeschrieben. Im Zusammenhang mit der Übernahme wurde ein Wertgutachten des externen Bewerter W & P Immobilienberatung GmbH, München, eingeholt. Die Bewertung durch den Gutachter erfolgte nach dem Ertragswertverfahren. Der Ansatz der Bankguthaben und übrigen Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft erfolgt grundsätzlich mit dem Nennwert, sofern keine Neubewertung erforderlich ist. Die Bewertung der Rückstellungen und Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft 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 NVZ Beckum GmbH & Co. KG („NVZ Beckum“) und NVZ Elbe GmbH & Co. KG („NVZ Elbe“), jeweils mit Sitz in Dortmund.

Nachfolgend einige Angaben jeweils zum Bilanzstichtag:

	<u>NVZ Beckum</u>
Anteilsbesitz des AIF	89,86%
Verkehrswert der Beteiligung	3.783 TEUR
Handelsrechtliches Eigenkapital	4.002 TEUR
Gründung / Erwerb der Beteiligung	18.04.2024

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie der Objektgesellschaft NVZ Beckum in Beckum:

- a) Kaufvertrag vom: 26.06.2024
- b) Übernahme Immobilie am: 01.09.2024
- c) Grundstücksgröße 22.450 m<sup>2</sup>
- d) Art und Lage Nahversorgungszentrum an der Cheruskerstraße.  
Ankermieter sind REWE, ALDI und Tedox.  
Das Objekt verfügt über 224 Stellplätze.
- e) Bau- und Erwerbsjahr gebaut 2000, 2007  
Objekt wurde im September 2024 übernommen
- f) Gebäudenutzfläche Vermietbare Nutzfläche 7.526 m<sup>2</sup>
- g) Leerstandsquote 6,64 %
- h) Nutzungsausfallentgeltquote 0 %
- i) Fremdfinanzierungsquote 63,64 % (7 Mio. EUR Darlehen  
bei 11 Mio. EUR Kaufpreis)
- j) Restlaufzeit Mietvertrag fest bis 2028/2032/2032 (Ankermieter)
- k) Verkehrswert Die Bewertung der Immobilie in der Vermögensaufstellung erfolgte mit den Anschaffungskosten in Höhe von 11,0 Mio. EUR.
- l) Anschaffungsnebenkosten 1.202 TEUR

- m) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen Errichtung von Ladepunkten in 2026 geplant

	NVZ Elbe
Anteilsbesitz des AIF	79,9 %
Verkehrswert der Beteiligung	0 TEUR
Handelsrechtliches Eigenkapital	-23 TEUR
Gründung / Erwerb der Beteiligung	07.11.2024

Im Berichtsjahr wurde noch keine Einlage geleistet.

Zum Bilanzstichtag befindet sich kein Immobilienvermögen in der Objektgesellschaft.

### Barmittel und Barmitteläquivalente

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben bei der Sparkasse Dortmund in Höhe von 180 TEUR.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beträgt weniger als ein Jahr. Die Forderungen beruhen auf ausstehenden Einlagen zzgl. Agio.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Abschluss- und Prüfungskosten (14 TEUR).

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2024 zusammen wie nachfolgend dargestellt:

ART DER VERBINDLICHKEIT	RESTLAUFZEIT			GESAMT
	BIS 1 JAHR IN TEUR	ÜBER 1 JAHR IN TEUR	ÜBER 5 JAHRE IN TEUR	31.12.2024 IN TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81	0	0	81
2. Sonstige Verbindlichkeiten	3.159	0	0	3.159
	<b>3.241</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.241</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3.159 TEUR bestehen ausschließlich gegenüber Gesellschaftern.

### Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital beträgt am Bilanzstichtag 1.660 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend dem Gesellschaftsvertrag den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio in Höhe von 39 TEUR geleistet.

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-576,44
3. Mittelzufluss (netto)		1.698.515,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	1.698.515,00	
b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		-365.053,55
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		-492.807,84
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres		840.077,17

Bei den Zwischenentnahmen handelt es sich um Kapitalertragsteuer (546,44 EUR) und Solidaritätszuschlag (30,00 EUR) des Rumpfgeschäftsjahres.

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet und ist nicht am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt, insofern beträgt der Anteil der Komplementärin am Vermögen der Gesellschaft 0,00 EUR.

Die Kapitalkonten gliedern sich am 31.12.2024 gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie nachfolgend dargestellt:

	KOMPLEMENTÄRIN EUR	GRÜNDUNGSKOMMANDITISTIN EUR	DIVERSE KAPITALANLEGER EUR	SUMME EUR
Kapitalkonto I (Hafteinlage)	0,00	200,00	16.400,00	16.600,00
Kapitalkonto II (Pflichteinlage abzgl. Auszahlungen)	0,00	19.800,00 -12,91 19.787,09	1.623.600,00 -563,53 1.623.036,47	1.643.400,00 -576,44 1.642.823,56
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	38.515,00	38.515,00
Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto)	0,00	-8.172,84	-356.880,71	-365.053,55
Kapitalkonto IV (Gewinnvortragkonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto V (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Kapitalanlage inkl. Agio</b>	<b>0,00</b>	<b>11.814,25</b>	<b>1.321.070,76</b>	<b>1.332.885,01</b>
Zeitwertänderung				-492.807,84

## Eigenkapital

**840.077,17**

Das Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres wird entsprechend dem Gesellschaftsvertrag verwendet wie in der nachfolgenden Verwendungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 KARBV dargestellt:

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-365.053,55
2. Belastung auf den Kapitalkonten	365.053,55
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00

### Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Für jeden Kommanditisten werden fünf Kapitalkonten, Kapitalkonto I (Hafteinlage), Kapitalkonto II (Pflichteinlage), Kapitalkonto III (Verlustrückstellungskonto), Kapitalkonto IV (Gewinnvortragkonto) und Kapitalkonto V (Verrechnungskonto) geführt.

Auf dem Kapitalkonto I wird die Hafteinlage (1% der jeweiligen Pflichteinlage) des Gesellschafters gebucht. Auf dem Kapitalkonto II wird die Pflichteinlage gebucht. Auszahlungen, die nicht gewinn gedeckt sind, werden dem Kapitalkonto II belastet. Auf dem Kapitalkonto III werden alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Verluste sowie anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht. Auf dem Kapitalkonto IV werden alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Gewinne gebucht, soweit diese nicht auf dem Kapitalkonto III zu buchen sind und ggf. weitere Einlagen sowie Auszahlungen, sofern diese nicht auf dem Kapitalkonto II zu buchen sind. Auf dem Kapitalkonto V wird der Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern gebucht.

Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Sie ist zur alleinigen Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten und der Komplementärin werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

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

### Verwaltungsvergütung

Der Posten beinhaltet die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 15 TEUR, die Initialvergütung in Höhe von 31 TEUR sowie die Geschäftsführungsvergütung in Höhe von 0,2 TEUR.

### Verwahrstellenvergütung

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

### Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 14 TEUR.



### Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 103 TEUR. Darin enthalten sind 100 TEUR für die Platzierungsgarantie.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Rumpfgeschäftsjahr in Höhe von 0,2 TEUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für das Rumpfgeschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 0,2 TEUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 46 TEUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Rumpfgeschäftsjahres 2024 betragen 87,68% 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 16,97% im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

### **G. Sonstige Angaben**

Am Bilanzstichtag waren 52 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 1.660 TEUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 16.600. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 200 Stimmen; insgesamt sind somit 16.800 Stimmen vorhanden.

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

	<b>31.12.2024</b>
<b>NAV</b>	
EUR	840.077,17
<b>NAV / Anteil</b>	
EUR	50,61

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 Rumpfgeschäftsjahr unter den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten 14 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen).

## H. Nachtragsbericht

Die NVZ Elbe hat mit Kaufvertrag vom 30. April 2025 eine Immobilie in Rathenow angebunden, deren Übernahme im dritten Quartal 2025 erfolgen soll. Zur Finanzierung des Objektes hat die Objektgesellschaft bei der Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen jeweils zum 1. September 2025 ein langfristiges Darlehen über 3.800 TEUR (Zinssatz 3,34 % p.a.) und ein variables kurzfristiges Darlehen über 1.600 TEUR (Zinssatz 3,52 % p.a.) aufgenommen.

Zum 30.06.2025 waren 88 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 2.869 TEUR an der Gesellschaft beteiligt.

Es 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, waren bzw. sind:

- Herr Dennis Gaidosch, Hemdingen (seit 03. Juli 2024)
- Frau Vanessa Meinker, Dortmund
- Herr Fabian Schultheis, Werne
- Herr Sebastian Wiegand, Herten

## J. Verwaltung

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

- Herrn Dennis Gaidosch, Hemdingen (seit 03. Juli 2024)
- Frau Vanessa Meinker, Dortmund
- Herrn Fabian Schultheis, Werne

– Herrn Sebastian Wiegand, Herten

## 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 Rumpfgeschäftsjahr 2024 die folgenden Vergütungen gezahlt:

FESTE VERGÜTUNGEN*	BETRAG IN EUR	ANZAHL DER BEGÜNSTIGTEN
<b>Gezahlte Vergütungen</b>	261.369	6
<b>Davon an Risktaker gezahlte Vergütungen</b>	261.369	6

\* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

## L. Zusätzliche Informationen nach § 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 180 TEUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 95,62%.

### 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 Informationsdokument dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der Gesellschaft.

### Risikomanagement

Zur Steuerung der Risiken des AIF verwendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft ein Risikomanagementsystem, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Hierfür hat sich die Gesellschaft für den Einsatz eines IT-gestützten Systems entschieden. Dieses Risikomanagement dient nicht nur der Überwachung und Steuerung von Risiken, sondern unterstützt auch die Geschäftsführung bei Entscheidungsprozessen.

Die Geschäftsführung der KVG hat beschlossen, ein Konzept nach dem Prinzip des Regelkreises einzuführen, um den gesetzlichen Vorgaben und betriebswirtschaftlichen Erfordernissen gerecht

zu werden. Dazu wird regelmäßig alle drei Monate ein Prozess durchlaufen, der aber auch bei wichtigen Ereignissen sofort gestartet werden kann.

Die vier Phasen der Regelkreissystematik bzw. der Prozessabfolge sind im Einzelnen:

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

Aufgrund der frühen Bewertungsphase der Gesellschaft und des noch nicht abgeschlossenen Vertriebs war im Berichtsjahr nur eine eingeschränkte Risikobewertung möglich. Das Risikomanagement hat jedoch festgehalten, dass sich zu diesem Zeitpunkt alle Risiken im festgelegten Limit befinden und das aktuelle Risikoprofil des Fonds sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie deckt.

### Leverage

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2024 wie folgt:

	31.12.2024
BRUTTO-METHODE	466,11 %
COMMITMENT-METHODE	487,48 %

### 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.





**Dr. Peters**

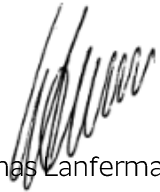
ASSET FINANCE GMBH & CO. KG  
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Dortmund, 01. August 2025

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
(als Komplementärin)



Stefan Gerth



Thomas Lanfermann

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



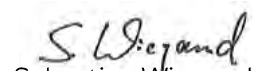
Dennis Galdosch



Vanessa Meinker



Fabian Schultheis



Sebastian Wiegand

### III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

#### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 9. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 9. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 9. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Vermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen:

- die nach § 135 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 KAGB, § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB von den gesetzlichen Vertretern nach bestem Wissen abgegebene Versicherung, dass der Jahresabschluss und der Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt, sowie
- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und unseren dazugehörigen Vermerk.

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 KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im besonderen 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 besonderen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

##### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, zum 31. Dezember 2024 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 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 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 von 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 der relevanten internen Kontrollen und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 5. August 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by:  
  
470C7FBE12E64E9  
Jörn Dieckmann  
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:  
  
99DDE04EFC41483  
Kathrin Meier-Haskamp  
Wirtschaftsprüferin



#### IV. ERLÄRUNG 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 2024 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.


Dortmund, 01. August 2025

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
(als Komplementärin)

  
Stefan Gerth

  
Thomas Lanfermann

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

  
Dennis Galdosch

  
Vanessa Meinker

  
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 | FRANKFURT | HAMBURG