

# IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND I

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.....	5
2. WIRTSCHAFTSBERICHT .....	5
2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	5
2.2. Geschäftsverlauf.....	7
2.3. Ertragslage.....	8
2.4. Finanz- und Vermögenslage.....	9
2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren.....	9
2.6. Gesamtaussage.....	9
3. TÄTIGKEITSBERICHT.....	9
4. WEITERE ANGABEN.....	13
5. RISIKOBERICHT.....	13
II. JAHRESABSCHLUSS.....	15
1. Bilanz.....	15
2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	16
3. Anhang.....	17
III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	28
IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	35

## **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 / die 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 wurden Objekte an den Standorten Bestwig, Wietzendorf, Thedinghausen und Peine mit Ankermietern im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels identifiziert und über zwei Objektgesellschaften kaufvertraglich angebunden. Es handelt sich um die folgenden Anlageobjekte:

	BESTWIG	WIETZENDORF	THEDINGHAUSEN	PEINE
<b>Objektart</b>	Nahversorgungs-/ Fachmarktzentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum
<b>Ankermieter</b>	REWE Group	Netto Marken-Discount	Lidl	EDEKA
<b>Standort</b>	Borghausen 21, 59909 Bestwig	Über der Brücke 13 A, 29649 Wietzendorf	Mühlenstr. 2, 27321 Thedinghausen	Woltorfer Weg 1, 31226 Peine-Dungelbeck
<b>Baujahr</b>	1998, 2000; Erweiterung 2008, 2021	ca. 2005; Umbau- u. Erweiterung 2020	2004; Erweiterung 2018	2023
<b>Nutzfläche</b>	5.465 qm	1.529 qm	2.019 qm	1.099 qm
<b>Stellplätze</b>	224	62	125	60
<b>Kaufpreis</b>	11.349 TEUR	4.142 TEUR	3.570 TEUR	3.500 TEUR
<b>Kaufvertrag</b>	22.06.2021	13.08.2021	14.12.2021	07.06.2023
<b>Übergang</b>	2022	2021	2022	2023

## 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,
- 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 2024 wurden alle vier Objekte von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen bewertet und zum Wertermittlungstichtag 31.12.2024 folgende Werte festgestellt:

- Bestwig: 10.050.000 EUR
- Wietzendorf: 3.900.000 EUR
- Thedinghausen: 3.500.000 EUR
- Peine: 3.150.000 EUR

### 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 %. Für das Jahr 2024 wurde hingegen eine durchschnittliche Inflationsrate von rund 2,2 % gemeldet.<sup>1</sup>

Der Außenhandel trug über das Gesamtjahr positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung bei.<sup>2</sup> Allerdings verzeichnete die deutsche Industrie, insbesondere seit Beginn der zweiten Jahreshälfte, einen deutlichen Rückgang bei den Auftragseingängen.<sup>3</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>4</sup> Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank im Jahresvergleich um 0,2 %.<sup>5</sup>

Neben den Herausforderungen auf den internationalen Märkten, insbesondere durch die schwächere Konjunktur in China als wichtigstem Handelspartner Deutschlands,<sup>6</sup> führten auch hohe Zinsen und gestiegene Energiekosten zu Investitionszurückhaltung in vielen Branchen.<sup>7</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

<sup>1</sup> [Verbraucherpreisindex und Inflationsrate - Statistisches Bundesamt](#)

<sup>2</sup> [Aktuelle Daten zum deutschen Außenhandel - Statistisches Bundesamt](#)

<sup>3</sup> [Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2023 - \(endgültige Ergebnisse\) - Statistisches Bundesamt](#)

<sup>4</sup> [BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025](#)

<sup>5</sup> [Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland" - Statistisches Bundesamt](#)

<sup>6</sup> [Investitionen in China 2024: Herausforderungen & positive Signale - MFC - China Insights and Solutions](#)

<sup>7</sup> [China im Dauerstress: Handelskonflikte und wirtschaftliche Herausforderungen](#)

neuen Rekordwert.<sup>8</sup> Dies entspricht einem Anstieg von etwa 4 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>9</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>10</sup>

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich trotz der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage erste positive Impulse abzeichnen, die auf eine allmähliche Stabilisierung hindeuten.<sup>11</sup> Gleichzeitig wirken unter anderem gestiegene Energiekosten und anhaltende internationale Unsicherheiten weiterhin als belastende Faktoren für Unternehmen und Verbraucher.<sup>12</sup> Vor diesem Hintergrund bleiben die Prognosen zahlreicher Wirtschaftsforschungsinstitute vorsichtig.<sup>13</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>14</sup>

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>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>8</sup> [Tourismus in Deutschland im Jahr 2024: Mehr Übernachtungen als je zuvor - Statistisches Bundesamt](#)

<sup>9</sup> [Deutschland verzeichnete 2024 Rekordzahlen im Tourismus – besonders eine Sparte boomt](#)

<sup>10</sup> [Einzelhandelsumsatz im Jahr 2024 - DeStatis](#)

<sup>11</sup> [Jahreswirtschaftsbericht 2025 beschlossen | Bundesregierung](#)

<sup>12</sup> [BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025](#)

<sup>13</sup> [Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025 - DATEV magazin](#)

<sup>14</sup> [Investmentmarkt Deutschland Q4 2024 - BNP Paribas](#)

<sup>15</sup> [Investmentmarkt Deutschland Q4 2024 - BNP Paribas](#)

<sup>16</sup> [Hotelimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2024 | BNP Paribas Real Estate](#)

<sup>17</sup> [Tourismus in Deutschland im Jahr 2024- DeStatis](#)

<sup>18</sup> [Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2024 | BNP Paribas Real Estate](#)

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

Das erste Halbjahr 2025 zeigte sich stabil mit leichten Wachstumsimpulsen. Während das erste Quartal für Büroimmobilien von Großtransaktionen geprägt war, darunter der Verkauf des „Upper West“ in Berlin, fiel das Volumen im zweiten Quartal deutlich ab. Der Hotelsektor konnte jedoch mit einem Transaktionsvolumen von rund 906 Mio. € ein starkes Wachstum von 87% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnen. Entsprechend ist der Ausblick für 2025 von einer optimistischen Grundstimmung geprägt. Versicherungen, Pensionskassen sowie Spezialfonds zeigen sich besonders investitionsbereit. Die Zurückhaltung internationaler Käufer ist teils auf Unsicherheiten im Zinsumfeld und regulatorische Hürden zurückzuführen. Dennoch bleibt der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt aufgrund seiner Stabilität und Markttransparenz ein gefragtes Ziel im internationalen Vergleich.<sup>20</sup>

### Einzelhandel

Ein besonders positives Highlight war das starke Wachstum im Bereich der Einzelhandelsimmobilien. Das Investitionsvolumen stieg um beeindruckende 27,4 % auf 6,3 Milliarden 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 Investmentoption.<sup>21</sup>

## **2.2. Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2024 war das erste volle Geschäftsjahr ohne Objektankauf. Im Rahmen der Strukturierung wurden in den Vorjahren 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)

Die Objektgesellschaften haben insgesamt vier Objekte in Bestwig, Thedinghausen, Wietzendorf und Peine erworben.

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 HolAb! vermietet ist, kaufvertraglich in 2021

<sup>19</sup> [Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt Deutschland Q4 2024 | BNP Paribas Real Estate](#)

<sup>20</sup> [CBRE Deutschland Investmentmarkt Q2 2025](#)

<sup>21</sup> [Investmentmarkt Deutschland – BNP Paribas: https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance](https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance)

anbinden können. Der Kaufpreis betrug 3,57 Mio. EUR. Das Objekt konnte am 01.02.2022 in die Bewirtschaftung übernommen werden.

Mit Kaufvertrag vom 07.06.2023 konnte die IPD 1 Norddeutschland das letzte Objekt in Peine anbinden, welches an den Lebensmittelhändler EDEKA vermietet ist. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 15.07.2023. Der Kaufpreis betrug 3,50 Mio. EUR.

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.

Die Finanzierung der Objekte wird auf Ebene der Objektgesellschaften sichergestellt. Die Objektgesellschaft I hat zur Finanzierung des Fachmarktzentrums 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.

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.

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.

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 10,63 Mio. EUR.

Der Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2024 hat sich plangemäß entwickelt. Die Mieter sind ihren Verpflichtungen aus den Mietverträgen ordnungsgemäß nachgekommen. Der Mieter der Bäckerfläche des Objektes in Peine hat im Geschäftsjahr 2024 eine Insolvenz in Eigenverwaltung angemeldet. Der Mieter ist seinen mietvertraglichen Verpflichtungen weiterhin ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Fondsgesellschaft hat im Geschäftsjahr zwei Auszahlungen durchgeführt; insgesamt wurden damit Auszahlungen in Höhe von 4,0 % p.a. vorgenommen.

### **2.3. Ertragslage**

Die Verwaltungsvergütungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf 28 TEUR (Vorjahr: 40 TEUR). Rund 16 TEUR (Vorjahr: 18 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 10 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf rund 42 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten. Aus der Neubewertung der Beteiligungen ergibt sich ein nicht realisierter Ertrag in Höhe von 504 TEUR (Vorjahr: Aufwand 935 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt insgesamt 408 TEUR (Vorjahr -969 TEUR).

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres betragen 0,90% 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 0,49 % 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. Im Jahr der Übernahme werden Immobilien hiervon abweichend mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Zum Stichtag werden Beteiligungen in Höhe von 10.603 TEUR (Vorjahr: 10.827 TEUR) ausgewiesen.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf 90 TEUR (Vorjahr 70 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt derzeit keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 51 TEUR (Vorjahr 24 TEUR).

## **2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 99,53% (Vorjahr 99,76%).

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 10.643 TEUR (Vorjahr 10.871 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 positiven Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 408 TEUR (Vorjahr: -969 TEUR).

## **3. TÄTIGKEITSBERICHT**

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

Die KVG hat mit Vertrag vom 22.09.2020 die Portfolioverwaltung der 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, Gegenpartei Risiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits.

Die KVG hatte die Funktion des IT-Beauftragten 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, Saebyst. 17a, 24576 Bad Bramstedt ausgelagert.

Die bis zum 31.12.2023 an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagerten und von dort an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagerten Bereiche Finanzen, Controlling, Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, Personalwesen, Rechnungswesen, Bereitstellen und Führen des Kundenportals, Beschwerdemanagement und Steuern werden seit dem 01.01.2024 unter Einbeziehung einer Personalgestellung seitens der Dr. Peters GmbH & Co. KG an die KVG unmittelbar von der KVG übernommen.

Die KVG hat die folgenden 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

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 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 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 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 Haftenlage 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 angebundenen Immobilien in den Objektgesellschaften. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

### Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

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



#### 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 22.09.2020 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31.12.2033 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 eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von 0,144% des widerrufsfrei eingezahlten Kommanditkapitals, 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 2024 betrug rund 24 TEUR (Vorjahr 36 TEUR)

Am Bilanzstichtag waren 639 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:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
<b>NAV</b> EUR	10.643.003,67	10.871.468,64	12.475.302,87
<b>NAV / Anteil</b> EUR	0,67	0,68	0,78

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, 14.08.2025

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
(als Komplementärin)

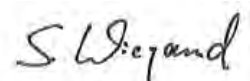
  
Stefan Gerth

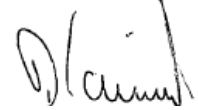
  
Thomas Lanfermann

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

  
Vanessa Meinker

  
Fabian Schultheis

  
Sebastian Wiegand

  
Dennis Gaidosch

## II. JAHRESABSCHLUSS

### 1. BILANZ

BILANZ ZUM 31.12.2024		
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b>A. AKTIVA</b>	<b>10.693.543,02</b>	<b>10.897.877,27</b>
1. BETEILIGUNGEN	10.603.214,47	10.827.485,33
2. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	90.328,55	70.318,23
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	90.328,55	70.318,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	73,71
<b>B. PASSIVA</b>	<b>10.693.543,02</b>	<b>10.897.877,27</b>
1. RÜCKSTELLUNGEN	36.845,50	14.930,40
2. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	4.093,85	7.078,23
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.093,85	7.078,23
3. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	9.600,00	4.400,00
a) Gegenüber Gesellschaften	9.600,00	4.400,00
b) Andere	0,00	0,00
4. EIGENKAPITAL	10.643.003,67	10.871.468,64
a) Kapitalanteile	12.286.220,27	13.018.397,78
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	12.286.220,27	13.018.397,78
b) Rücklagen	445.235,00	445.235,00
c) Nicht realisierte Gewinne / Verluste aus der Neubewertung	-2.088.451,60	-2.592.164,14

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2024 BIS 31. DEZEMBER 2024

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
1. ERTRÄGE		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	1.113,70	425,40
c) Sonstige betriebliche Erträge	15,77	39.007,50
<b>Summe der Erträge</b>	<b>1.129,47</b>	<b>39.432,90</b>
2. AUFWENDUNGEN		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	28.414,02	40.413,50
d) Verwahrstellenvergütung	9.996,00	9.996,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	16.174,85	17.599,95
f) Sonstige Aufwendungen	42.628,34	5.928,97
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>97.213,21</b>	<b>73.938,42</b>
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG	<b>-96.083,74</b>	<b>-34.505,52</b>
4. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTS- JAHRES	<b>-96.083,74</b>	<b>-34.505,52</b>
5. ZEITWERTÄNDERUNG		
a) Erträge aus der Neubewertung	503.712,54	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	934.806,51
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>503.712,54</b>	<b>-934.806,51</b>
<b>6. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>407.628,80</b>	<b>-969.312,03</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 31.12.2024 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 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 der Grundlage einer Vermögensaufstellung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung. Den Verkehrswerten der Objektgesellschaften zum Stichtag liegen die Werte der von externen Bewertern erstellten Gutachten für die Immobilien der Objektgesellschaften zugrunde. Die Bewertungen durch die Gutachter erfolgen 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 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 %	89,88 %
Verkehrswert der Beteiligung	4.209 TEUR	6.395 TEUR
Handelsrechtliches Eigenkapital	5.953 TEUR	7.707 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 „Borghausen“.<br>Ankermieter ist REWE.<br>Das Objekt verfügt über 224 Stellplätze. |
| e) | Bau- und Erwerbsjahr        | gebaut 1998, 2008 und 2021 erweitert und umgebaut.<br>Das Objekt wurde im März 2022 übernommen.                   |
| f) | Gebäudenutzfläche           | Vermietbare Nutzfläche 5.465 m <sup>2</sup>   |
| g) | Leerstandsquote             | 0 %   |
| h) | Nutzungsausfallentgeltquote | 0 %   |
| i) | Fremdfinanzierungsquote     | 61,19 % (6,15 Mio. EUR langfristiges Darlehen<br>bei 10,05 Mio. EUR Verkehrswert)                                 |
| j) | Restlaufzeit Mietvertrag    | fest bis 30.09.2036 (Ankermieter)   |

- |    |  |  |
|----|--|--|
| k) | Verkehrswert                               | Die Bewertung der Immobilie in der Vermögensaufstellung erfolgte mit dem Gutachtenwert in Höhe von 10,05 Mio. EUR. |
| l) | Anschaffungsnebenkosten                    | keine  |
| m) | Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen | derzeit keine Maßnahmen geplant  |

Die IPD 1 Norddeutschland hat bis zum Bilanzstichtag insgesamt drei Immobilien in Wietzendorf, Thedinghausen und Peine erworben.

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 m²  |
| 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.<br>Das Objekt wurde im September 2021 übernommen.   |
| f) | Gebäudenutzfläche                          | Vermietbare Nutzfläche 1.529 m²   |
| g) | Leerstandsquote                            | 0 %   |
| h) | Nutzungsausfallentgeltquote                | 0 %   |
| i) | Fremdfinanzierungsquote                    | 58,72 % (2,29 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 3,90 Mio. EUR Verkehrswert)   |
| j) | Restlaufzeit Mietvertrag                   | fest bis 11.11.2035 (Ankermieter)   |
| k) | Verkehrswert                               | Die Bewertung der Immobilie in der Vermögensaufstellung erfolgte mit dem Gutachtenwert in Höhe von EUR 3,90 Mio.                      |
| l) | Anschaffungsnebenkosten                    | keine   |
| m) | Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen | derzeit keine Maßnahmen geplant   |

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie der Objektgesellschaft IPD 1 Norddeutschland in Thedinghausen:

- |    |                         |            |
|----|-------------------------|------------|
| a) | Kaufvertrag vom:        | 14.12.2021 |
| b) | Übernahme Immobilie am: | 01.02.2022 |
| c) | Grundstücksgröße        | 7.800 m²   |

d)	Art und Lage	Nahversorgungszentrum an der „Mühlenstraße“. Ankermieter ist LIDL. Das Objekt verfügt über 125 Stellplätze.
e)	Bau- und Erwerbsjahr	gebaut 2004, 2018 erweitert Das Objekt wurde im Februar 2022 übernommen.
f)	Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 2.091 m <sup>2</sup>
g)	Leerstandsquote	0 %
h)	Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
i)	Fremdfinanzierungsquote	52,57 % (1,84 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 3,5 Mio. EUR Verkehrswert)
j)	Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 30.11.2033 (Ankermieter)
k)	Verkehrswert	Die Bewertung der Immobilie in der Vermögensaufstellung erfolgte mit dem Gutachtenwert in Höhe von 3,5 Mio. EUR.
l)	Anschaffungsnebenkosten	keine
m)	Bestands- und Projektent- wicklungsmaßnahmen.	derzeit keine Maßnahmen geplant

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie der Objektgesellschaft IPD 1 Norddeutschland in Peine:

a)	Kaufvertrag vom:	07.06.2023
b)	Übernahme Immobilie am:	15.07.2023
c)	Grundstücksgröße	6.462 m <sup>2</sup>
d)	Art und Lage	Nahversorgungszentrum am „Woltofer Weg“. Ankermieter ist EDEKA. Das Objekt verfügt über 60 Stellplätze.
e)	Bau- und Erwerbsjahr	2023
f)	Gebäudenutzfläche	1.099 m <sup>2</sup>
g)	Leerstandsquote	0 %
h)	Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
i)	Fremdfinanzierungsquote	11,11 % (0,35 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 3,15 Mio. EUR Verkehrswert)
j)	Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 31.05.2038 (Ankermieter)
k)	Verkehrswert	Die Bewertung der Immobilie in der Vermögensaufstellung erfolgte mit dem Gutachtenwert in Höhe von 3,15 Mio. EUR.
l)	Anschaffungsnebenkosten	keine
m)	Bestands- und Projektent- wicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant



### Barmittel und Barmitteläquivalente

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben bei der Sparkasse Dortmund in Höhe von 90 TEUR.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Abschluss- und Prüfungskosten (16 TEUR) und Gutachterkosten (21 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	31.12.2023 IN TEUR
<b>1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	4	0	0	4	
(Vorjahr)	(5)	(0)	(0)		(5)
<b>2. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	10	0	0	10	
(Vorjahr)	(4)	(0)	(0)		(4)
davon aus Steuern	0	0	0	0	
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)		(0)
	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>9</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 10 TEUR (Vorjahr 4 TEUR) bestehen ausschließlich gegenüber Gesellschaftern.

### Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital beträgt am Bilanzstichtag 15.895 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend dem Gesellschaftsvertrag den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio in Höhe von 445 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 Geschäftsjahres		10.871.468,64
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-636.093,77
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-96.083,74
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		503.712,54
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		10.643.003,67

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet hat 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	GRÜNDUNGS-KOMMANDITISTIN EUR	DIVERSE KAPITAL-ANLEGER EUR	SUMME EUR
Kapitalkonto I (Hafteinlage)	0,00	200,00	158.750,00	158.950,00
Kapitalkonto II (Pflichteinlage abzgl. Auszahlungen)	0,00	19.800,00 <u>-2.400,51</u> 17.399,49	15.716.250,00 <u>-1.400.887,14</u> 14.315.362,86	15.736.050,00 <u>-1.403.287,65</u> 14.332.762,35
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	445.235,00	445.235,00
Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto)	0,00	-11.873,41	-2.193.618,67	-2.205.492,08
Kapitalkonto IV (Gewinnvortragskonto)	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>5.726,08</b>	<b>12.725.729,19</b>	<b>12.731.455,27</b>
Zeitwertänderung				-2.088.451,60
<b>Eigenkapital</b>				<b>10.643.003,67</b>

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

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-96.083,74
2. Belastung auf den Kapitalkonten	96.083,74
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00

## E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Verwaltungsvergütung

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen die Vergütung für die laufende Verwaltung durch die KVG in Höhe von 24 TEUR (Vorjahr 36 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 sowie die Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 16 TEUR (Vorjahr 18 TEUR).

### Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 42 TEUR (Vorjahr 5 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 2.239,85 EUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 2.239,85 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 23.934,32 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2024 betragen 0,90 % 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 0,49 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

## G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 639 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:

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
<b>NAV</b> EUR	10.643.003,67	10.871.468,64	12.475.302,87
<b>NAV / Anteil</b> EUR	0,67	0,68	0,78

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 14 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen).

## H. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag haben sich 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.



Die jeweils einzelvertretungsberechtigten 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 Geschäftsjahr 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 90.328,55 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 99,16%.

### 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 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, sondern auch 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 aus den kumulierten Risikoberichten die folgenden Top-Risiken identifiziert: Beschädigungs- und Totalverlustrisiko, Kostenüberschreitungsrisiko, Vermietungs-, Weiterverwendungs- und Weiterverwertungsrisiko sowie Bau-, Herstellungs- und Anschaffungsrisiken. Die Ampel aller Risiken steht auf Grün. Um diese Risiken auf diesem Niveau zu halten, werden regelmäßige Überprüfungen und Aktualisierungen der Risikobewertungen durchgeführt, strenge Kostenkontrollen und Budgetüberwachungen implementiert sowie kontinuierliche Wartungen und Inspektionen der Vermögenswerte vorgenommen.

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 Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31.12.2024	31.12.2023
BRUTTO-METHODE	99,63 %	99,60 %
COMMITMENT-METHODE	100,47 %	100,24 %

### 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, 14.08.2025

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
(als Komplementärin)

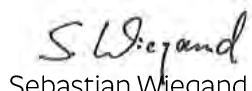
  
Stefan Gerth

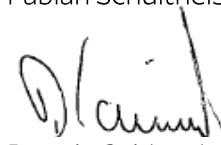
  
Thomas Lanfermann

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

  
Vanessa Meinker

  
Fabian Schultheis

  
Sebastian Wiegand

  
Dennis Gaidosch

### III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Docusign Envelope ID: AE5912EF-B23F-4DC3-BEE2-2B7D63D1426B

**forv/s**  
**mazars**

#### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 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 Geschäftsjahr vom 1. 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. Wir beurteilen 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 I 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 Verant-





wortung 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, 15. August 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by:  
  
470C7FBE12E64E5...  
Jörn Dieckmann  
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:  
  
99DDE043FCA1463...  
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 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, 14.08.2025

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH  
(als Komplementärin)

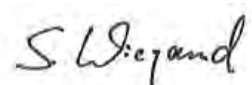
  
Stefan Gerth

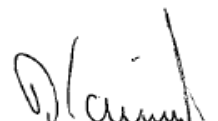
  
Thomas Lanfermann

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

  
Vanessa Meinker

  
Fabian Schultheis

  
Sebastian Wiegand

  
Dennis Gaidosch



**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