

# IMMOBILIENWERTE II ASCHAFFENBURG

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



## JAHRESBERICHT

ZUM 31.12.2023



## INHALTSVERZEICHNIS

I. LAGEBERICHT .....	2
1. GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	2
1.1. Unternehmen .....	2
1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft.....	3
1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit.....	3
2. WIRTSCHAFTSBERICHT .....	3
2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	3
2.2. Geschäftsverlauf.....	5
2.3. Ertragslage.....	6
2.4. Finanz- und Vermögenslage .....	6
2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	6
2.6. Gesamtaussage.....	7
3. TÄTIGKEITSBERICHT.....	7
4. WEITERE ANGABEN .....	10
5. RISIKOBERICHT.....	11
II. JAHRESABSCHLUSS.....	12
1. Bilanz.....	12
2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	13
3. Anhang.....	14
III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	23
IV. ERLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	30

## I. LAGEBERICHT

### 1. GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

#### 1.1. Unternehmen

Die DS Immobilienwerte II GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „IW 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 26.07.2023 gegründet und am 14.09.2023 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19567 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 einer rund 89,9 % Beteiligung an der Objektgesellschaft, die wiederum Eigentümerin des Bürogebäudes in der Wailandtstraße 1/1a in Aschaffenburg (Bayern) ist. Der AIF investiert mithin mittelbar in das Anlageobjekt, welches die Erzielung von Erträgen aus der Vermietung bezweckt.

Bei der Objektgesellschaft, der DS Immobilienwerte II GmbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19354, handelt es sich um eine typische Doppeltstockfunktion. Die Objektgesellschaft soll das Bürogebäude langfristig halten und als steuerlich vermögensverwaltende Gesellschaft auf ihrer Ebene Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erzielen. Die Gesellschaft hingegen ist eine gewerblich geprägte Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt ausschließlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Das Kommanditkapital der Gesellschaft befindet sich zum Stichtag in der Anfangsphase des Vertriebes und soll zum Ende des Jahres 2024 voll platziert sein. Das Bürogebäude verfügt über ca. 6.703 m<sup>2</sup> Mietfläche, die vollständig an die DPD Deutschland GmbH vermietet sind, und 183 PKW-Stellplätze. Es wurde in den Jahren 1992/1998 erbaut und in den Jahren 2022/2023 letztmalig modernisiert.

## 1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

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

- vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen des Mieters aus dem Mietvertrag,
- zukünftige Entwicklung der Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung und der Zinsen,
- Entwicklung des Büromarktes insgesamt sowie
- zukünftige Verkehrswertentwicklung von Bürogebäuden,

Wesentlicher Vermögengegenstand der Objektgesellschaft ist die Büroimmobilie in Aschaffenburg. Der Verkehrswert der Immobilie wurde im Zuge des Ankaufsprozesses von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 20.06.2023 mit EUR 20,5 Mio. ermittelt.

Aufgrund der bestehenden Platzierungsgarantie über 7 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 2023 mit vielen Herausforderungen zu kämpfen. Eine der größten Herausforderungen war die weiter grassierende Inflation. Die Inflationsrate erreichte im Jahresdurchschnitt mit 5,9 Prozent den zweithöchsten Wert seit der Wiedervereinigung. Dies dämpfte den Privatkonsum, der als wichtige Konjunkturstütze fungiert. Auch die Bauinvestitionen sanken binnen Jahresfrist deutlich.<sup>1</sup>

Zwar trug der Außenhandel über das Gesamtjahr gesehen positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung bei, jedoch verzeichnet die deutsche Industrie seit dem Beginn der zweiten Jahreshälfte einen deutlichen Rückgang im Neugeschäft. Allein im Juli 2023 brachen die Industrieaufträge im Vergleich zum Vormonat um 11,7 Prozent ein. Einen kräftigeren Rückgang gab es zuletzt zu Beginn der Corona-Krise im April 2020.<sup>2</sup>

Eine rasche Trendwende scheint nicht in Sicht: Laut dem Statistischen Bundesamt drosselten die deutschen Unternehmen ihre Produktion im Oktober 2023 bereits den fünften Monat in Folge.

<sup>1</sup> Deutsche Wirtschaft 2023 geschrumpft – ZDFheute: <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bip-rezession-stagnation-100.html>

<sup>2</sup> Konjunktur Deutsche Industrie verzeichnet größten Auftragseinbruch seit 2020 ZEIT ONLINE: <https://www.zeit.de/wirtschaft/2023-09/konjunktur-industrie-deutschland-auftraege-einbruch>

Eine so lange Negativserie hatte es zuletzt vor 15 Jahren gegeben.<sup>3</sup> Damit steigt die Gefahr einer erneuten Rezession, nach dem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) bereits 2023 um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken war.<sup>4</sup>

Ein Großteil der derzeit schwachen Entwicklung ist auf den Maschinenbau zurückzuführen: In dieser wichtigen Branche nahmen die Aufträge insgesamt um 13,5 Prozent ab, nachdem sie im September noch um 9,8 Prozent zugelegt hatten. Auch die Hersteller von Metallerezeugnissen, Metallherzeugung und -bearbeitung, von elektrischen Ausrüstungen sowie die Automobilindustrie erhielten weniger Bestellungen.<sup>5</sup>

Die Nachfrage durch die heimische Wirtschaft wird vor allem durch höhere Zinsen und hohe Energiepreise gedämpft. Erschwerend hinzu kommt eine Weltwirtschaft, um die es aktuell nicht gut bestellt ist. So schwächelt etwa mit China der wichtigste deutsche Handelspartner.<sup>6</sup>

Zahlreiche Volkswirte erwarten daher auch im laufenden Jahr keine nachhaltige Erholung in Europas größter Volkswirtschaft. Viele Wirtschaftsforscher senkten zuletzt ihre Prognosen und rechnen nun mit einem Wachstum von teils deutlich weniger als einem Prozent. Einige Ökonomen schließen auch einen erneuten Rückgang des Bruttoinlandsproduktes nicht aus.<sup>7</sup>

### Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

Insgesamt wurden im Jahr 2023 Investitionen in Höhe von knapp 23,3 Mrd. EUR in gewerbliche Immobilien getätigt. Gegenüber dem sehr guten Vorjahreswert beträgt der Investitionsrückgang rund 57 Prozent, worin sich vor allem das deutlich veränderte und schwierige Finanzierungsumfeld widerspiegelt. Damit bewegt sich das Transaktionsvolumen weiterhin in einer ähnlichen Größenordnung wie in den Jahren unmittelbar nach der Finanzkrise.<sup>8</sup>

In den letzten drei Monaten 2023 wurde mit einem registrierten Investmentumsatz von rund 7 Mrd. EUR das beste Quartalsergebnis erzielt. Dass sich die Stimmung am Markt langsam bessert, zeigt unter anderem auch das Stimmungsbarometer zur deutschen Immobilienkonjunktur "Deutsche Hyp Immobilienklima". Dieses wird vom Kompetenzzentrum für die Finanzierung gewerblicher Immobilien der Norddeutschen Landesbank erhoben. Es basiert auf einer monatlichen Befragung von rund 1.200 Immobilienexperten und zeigte im November 2023 wieder einen positiven Wert. Vor allem das Ertragsklima trug mit einem Plus von 8,0 Prozent zur optimistischen Haltung der Experten bei. Auch das Investmentklima nahm mit einem Plus von 6,1 Prozent zu.<sup>9</sup>

Die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Logistik lagen im Ergebnis nahezu gleichauf. Zusammengekommen kommen alle drei Assetklassen auf einen Investmentumsatz von rund 17,8 Mrd. EUR, wobei sich die Assetklasse Logistikimmobilien mit einem Ergebnis von 6,1 Mrd. EUR erstmals mit einem leichten Vorsprung an die Spitze setzen konnte. An zweiter Stelle folgten Büroimmobilien,

<sup>3</sup> Industrieproduktion setzt Talfahrt fort - ZDFheute: <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/industrie-produktion-rueckgang-100.html>

<sup>4</sup> Deutsche Wirtschaft 2023 geschrumpft – ZDFheute: <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bip-rezession-stagnation-100.html>

<sup>5</sup> Industrie mit Auftragseinbruch tagesschau.de: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/industrie-auftraege-rezession-konjunktur-stromerzeugung-100.html>

<sup>6</sup> Konjunktur Deutsche Industrie verzeichnet größten Auftragseinbruch seit 2020 – „Bleibt Sorgenkind“: <https://www.wiwo.de/politik/konjunktur/konjunktur-deutsche-industrie-verzeichnet-groessten-auftragseinbruch-seit-2020-bleibt-sorgenkind/29374858.html>

<sup>7</sup> Deutsche Wirtschaft 2023 geschrumpft – ZDFheute: <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bip-rezession-stagnation-100.html>

<sup>8</sup> Investmentmarkt Deutschland Q4 2023 BNP Paribas Real Estate: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>9</sup> Deutsche Hypo-Immobilienklima: <https://www.deutsche-hypo-immobilienklima.de/report/current>

in die 2023 knapp 6 Mrd. EUR investiert wurden und die damit nahezu 26 Prozent zum Gesamtumsatz beitragen. Komplettiert wird das Spitzentrio durch Einzelhandelsinvestments, die mit einem Transaktionsvolumen von knapp 5,7 Mrd. EUR gut 24 Prozent zum Gesamtumsatz beitragen.<sup>10</sup>

Für das laufende Jahr rechnen bspw. die Experten der BNP Paribas Real Estate mit einer weiterhin schwierigen Situation auf den Immobilien-Investmentmärkten, die eine rasche Erholung erschweren könnte. Zugleich gebe es aber auch positive Anzeichen, die dafür sprechen, dass 2024 eine sukzessive und sich im Laufe des Jahres beschleunigende Erholung einsetzen sollte. Zu nennen ist hier zuallererst die weitestgehend abgeschlossene Preisfindungsphase, sodass die mittlerweile erreichten Preisniveaus von den meisten Marktteilnehmern akzeptiert werden. In Verbindung mit der Tatsache, dass breite Einigkeit darüber herrscht, dass der Zinsgipfel erreicht ist, steigt die Planungssicherheit und damit auch die Zuversicht der Investoren.<sup>11</sup>

Gestützt wird diese Einschätzung vom „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024“. Demnach hellt sich das Meinungsbild zur Entwicklung des Investitionsvolumens auf. Zwar erwartet ein Großteil der für das Trendbarometer Befragten einen annähernd gleichbleibenden Transaktionsumsatz (45 Prozent), immerhin ein Drittel prognostiziert für das Jahr 2024 aber ein steigendes Investitionsvolumen (30 Prozent).<sup>12</sup>

### Büromarkt

Das Jahr 2023 war für Büro Investments mit knapp 6 Mrd. €, das schwächste Ergebnis dieser Assetklasse seit der Finanzkrise und entspricht einem Rückgang von rund 73 % gegenüber 2022. So stark war der Rückgang gegenüber dem Vorjahr in keiner anderen Assetklasse. Dennoch erreichen Büroimmobilien einen Marktanteil von knapp 26%. Wie gewohnt entfiel auch im Jahr 2023 der Großteil des Volumens (71 %) auf die A-Lagen. Absolut gesehen liegen die in den Top-Städten platzierten 4,2 Mrd. € jedoch rund zwei Drittel unter dem Vorjahreswert. Während auch die Kategorien >250.000 Einwohner (-62 %) und 100.000-250.000 Einwohner (-56 %) spürbare Einbußen hinnehmen mussten, konnten die kleineren Städte deutlich zulegen. Mit 472 Mio. € wurde hier rund ein Drittel mehr investiert als 2022.<sup>13</sup>

## **2.2. Geschäftsverlauf**

Die Geschäftstätigkeit des IW II hat formell mit der Gründung begonnen. Ziele im Berichtsjahr waren die Strukturierung, Anbindung und Übernahme des 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 09.08.2023 angebunden.

Die Investition wird durch das aufzubringende geplante Kommanditkapital in Höhe von 11,67 Mio. EUR von künftigen Anlegern finanziert. Für das von künftigen Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital besteht eine Platzierungsgarantie der JS Zweite Finanzholding GmbH, Dortmund, über 7 Mio. EUR.

<sup>10</sup> Investmentmarkt Deutschland Q4 2023 BNP Paribas Real Estate: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>11</sup> Investmentmarkt Deutschland Q4 2023 BNP Paribas Real Estate: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>12</sup> Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2024\_V2 (ey.com)

<sup>13</sup> <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance-q4-2023>

Die Objektgesellschaft hat für die teilweise Finanzierung der Investition ein langfristiges Darlehen über 11,5 Mio. EUR bei der Kreissparkasse Esslingen abgeschlossen. Für das Darlehen wurde der Bank eine Sicherheit eingeräumt. Das Darlehen wird über die gesamte Darlehenslaufzeit bis ins Jahr 2033 beginnend mit der Auszahlung mit 4,47 % p.a. verzinst. Die Tilgung ist mit 1,00 % p.a. festgelegt worden.

Der Geschäftsverlauf im Rumpfgeschäftsjahr 2023 hat sich plangemäß entwickelt. Die Mieter DPD Deutschland GmbH aus Aschaffenburg sowie die Vodafone GmbH aus Düsseldorf sind ihren Verpflichtungen aus den Mietverträgen ordnungsgemäß nachgekommen. Die Mietzahlungen sind seit der Übernahme des Objektes am 30.11.2023 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 308 TEUR. Die Beratungs- und Prüfungskosten im Rahmen der Due Diligence sowie der Jahresabschlussprüfung betragen 141 TEUR. Daneben sind 385 TEUR an Initialvergütung angefallen sowie weitere Verwaltungskosten für die Geschäftsbesorgung ab Objektübernahme (2 TEUR), die Haftungsvergütung (1 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung (2 TEUR). Zinsaufwendungen fallen in Höhe von 19 TEUR für die stille Beteiligung gegenüber der JS Zweite Finanzholding GmbH an. Den Aufwendungen stehen lediglich 3 TEUR Zinserträge gegenüber. Erträge aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft sind im Berichtsjahr noch nicht angefallen. Das Ergebnis des (Rumpf-) Geschäftsjahres beträgt -1.763 TEUR.

Die Gesamtkosten des Rumpf-Geschäftsjahres 2023 betragen 72,24 % 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 35,80 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

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

Nach der Übernahme des Objektes zum 30.11.2023 auf Ebene der Objektgesellschaft beträgt der Beteiligungswert am Bilanzstichtag 8.674 TEUR. Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über liquide Mittel von 284 TEUR. Daneben wird eine Forderung über 37 TEUR für ausstehende Einlagen ausgewiesen. Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 7.019 TEUR gegenüber dem stillen Gesellschafter sowie in Höhe von 750 TEUR gegenüber Dritten. Die Rückstellungen in Höhe von 38 TEUR beziehen sich überwiegend auf Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen.

### **2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 13,21%.

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 1.188.

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert der Büroimmobilie der Objektgesellschaft und das Ausfallrisiko des Pächters, 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 20.06.2023 bei 20.500 TEUR.

## **2.6. Gesamtaussage**

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -1.763 TEUR.

## **3. TÄTIGKEITSBERICHT**

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 26.07.2023 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 IW II sowie
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

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

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit aus der mittelbaren langfristigen Vermietung des Bürogebäudes in der Wailandtstrasse 1/1a in Aschaffenburg sowie aus dessen unmittelbarer bzw. mittelbarer Veräußerung angestrebt.

Das Anlageziel besteht in der mittelbaren Beteiligung an der Immobilie in Aschaffenburg über die Objektgesellschaft, die Erwerberin des Objektes ist. Die Immobilie soll 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. Weitere Zukäufe von Immobilien sind ausgeschlossen.



### 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 neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Da die Gesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. 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 des Mieters. Diese können beispielsweise durch Insolvenz oder Liquiditätsprobleme aufgrund von signifikanten Bonitätsverschlechterungen ausgelöst werden. Zur Überwachung des Ausfallrisikos werden die laufenden Mieteingänge überwacht. Zudem werden regelmäßig die vom Mieter veröffentlichten Finanzdaten ausgewertet, um so eventuelle Hinweise auf Zahlungstörungen oder sogar Zahlungsausfälle frühzeitig erkennen zu können.

- Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisisiko / Marktrisiko

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass während der Mietlaufzeit geringere Mieteinnahmen erzielt werden als erwartet oder nach Ablauf der Mietlaufzeit eine Verschlechterung der erzielbaren Einnahmen bei Anschlussvermietung erzielt werden kann. Des Weiteren besteht das Risiko, dass beim Verkauf 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 Mieterin und der Entwicklung des Büromarktes in Aschaffenburg und der zukünftigen Wertentwicklung von Büroimmobilien im Allgemeinen. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Mieterin sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Mieterin ihren

vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie der Objektgesellschaft Ende 2038 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Büroimmobilien, der speziellen Nachfragesituation für das Bürogebäude in Aschaffenburg, vom Zustand des Büroobjektes 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 Objektgesellschaft finanziert das Bürogebäude zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßigem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft schneller aufgezehrt wird.

- Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

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

- Allgemeines Haftungsrisiko

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

- Eingeschränkte Handelbarkeit

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

Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbefähigung 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 ist die Beteiligung an der Objektgesellschaft und damit mittelbar an der Immobilie in Aschaffenburg. 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 Aschaffenburg sowie der Beginn der Vertriebstätigkeit.

## Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 29 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 2.841.000,00 EUR 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 28.410. Die Komplementärin hat 200 Stimmen; insgesamt sind somit 28.610 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2023
<b>NAV</b> EUR	1.188.057,21
<b>NAV / Anteil</b> EUR	41,82

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## **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 26.07.2023 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.

Außerdem sind seit dem 01.07.2018 die Bereiche Finanzen, Controlling, Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, Personalwesen, Rechnungswesen, Bereitstellen und Führen des Kundenportals, Beschwerdemanagement und Steuern an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert, die sie an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert hat. Auch der Bereich der IT wurde mit 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 in Höhe von anfänglich 20.100 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2025 mit 2,5 % indexiert wird, höchstens jedoch bis zu 0,6 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft. Da die Vergütung im ersten Jahr zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu berechnen ist, ist im Jahr 2023 eine Vergütung von 1.993 EUR angefallen.

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 IW 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.

Dortmund, 28. Juni 2024

DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH  
(als geschäftsführende Komplementärin)

  
Stefan Gerth

  
Thomas Lanfermann

## II. JAHRESABSCHLUSS

### 1. BILANZ

BILANZ ZUM 31.12.2023		
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2023 EUR	Eröffnungsbilanz 26.07.2023 EUR
<b>A. AKTIVA</b>	<b>8.994.706,09</b>	<b>0,00</b>
1. BETEILIGUNGEN	8.673.780,00	0,00
2. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	283.820,00	0,00
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	283.820,00	0,00
3. FORDERUNGEN	37.000,00	0,00
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	37.000,00	0,00
4. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	106,09	0,00
<b>B. PASSIVA</b>	<b>8.994.706,09</b>	<b>0,00</b>
1. RÜCKSTELLUNGEN	37.869,34	0,00
2. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	750.080,91	0,00
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	750.080,91	0,00
3. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	7.018.698,63	0,00
a) gegenüber Gesellschaftern	7.018.698,63	0,00
4. EIGENKAPITAL	1.188.057,21	0,00
a) Kapitalanteile	1.984.667,21	0,00
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	1.984.667,21	0,00
b) Rücklagen	110.725,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-907.335,00	0,00

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 26. Juli 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	26.07.2023- 31.12.2023 EUR
1. ERTRÄGE	
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.606,42
<b>Summe der Erträge</b>	<b>2.606,42</b>
2. AUFWENDUNGEN	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	18.698,65
b) Verwaltungsvergütung	388.034,50
c) Verwahrstellenvergütung	2.499,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	32.780,34
e) Sonstige Aufwendungen	416.267,27
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>858.279,76</b>
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG	<b>-855.673,34</b>
4. REALISIERTES ERGEBNIS DES RUMPFGESCHÄFTSJAHRES	<b>-855.673,34</b>
5. ZEITWERTÄNDERUNG	
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	907.335,00
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres</b>	<b>-907.335,00</b>
<b>6. ERGEBNIS DES RUMPFGESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>-1.763.008,34</b>

### 3. ANHANG

#### A. Allgemeine Hinweise

Die Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „IW II AB“), 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 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches, soweit gemäß des KAGB und der KARBV anwendbar, und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde soweit unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV und des KAGB möglich Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 26.07.2023 gegründet und am 14.09.2023 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19567 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

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

#### B. Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 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

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Rückstellungen sind entsprechend des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

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

Die **Beteiligung** an der Objektgesellschaft ist mit dem Nettoinventarwert (Net Asset Value) angesetzt. Die Ermittlung des NAV der Objektgesellschaft erfolgt auf Grundlage einer Vermögensaufstellung.

Der Nettoinventarwert basiert bei der im Geschäftsjahr 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 Lehn & Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung, 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 und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Inanspruchnahme in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

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

## D. Erläuterungen zur Bilanz

### Beteiligungen

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung an der Objektgesellschaft DS Immobilienwerte II GmbH & Co. KG („DS IW II“) mit Sitz in Dortmund.

Nachfolgend einige Angaben jeweils zum Bilanzstichtag:

	<u>DS IW II</u>
Anteilsbesitz des AIF	89,90%
Verkehrswert der Beteiligung	8.674 TEUR
Handelsrechtliches Eigenkapital	9.200 TEUR
Gründung /	11.05.2022 /
Erwerb der Beteiligung	31.07.2023

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie der Objektgesellschaft DS IW II in Aschaffenburg:

- |    |                        |   |
|----|------------------------|---|
| a) | Kaufvertrag vom        | 09.08.2023  |
| b) | Übernahme Immobilie am | 30.11.2023  |
| c) | Grundstücksgröße       | 10.010 m <sup>2</sup>   |
| d) | Art und Lage           | Büro- und Verwaltungsgebäude an der Straße<br>„Wailandtstraße 1“. Ankermieter ist DPD Deutschland GmbH.<br>Das Objekt verfügt über 183 Stellplätze. |



e)	Bau- und Erwerbsjahr	Gebäude I gebaut 1991/1992, Gebäude II gebaut 1996-1998, Verbindungsbau und Casino 1998
f)	Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 6.703,5 m <sup>2</sup>
g)	Leerstandsquote	0 %
h)	Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
i)	Fremdfinanzierungsquote der DS IW II	57,50 % (11,5 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 20,0 Mio. EUR Kaufpreis)
j)	Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 31.12.2035 (Ankermieter)
k)	Verkehrswert	Die Bewertung der Immobilie in der Vermögensaufstellung erfolgte mit dem Kaufpreis in Höhe von 20,0 Mio. EUR.
l)	Anschaffungsnebenkosten	1.729 TEUR
m)	Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

#### Barmittel und Barmitteläquivalente

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben bei der Sparkasse Dortmund in Höhe von 284 TEUR.

#### Forderungen

Es bestehen Forderungen gegen Kreditinstitute aus Zinserträgen auf Bankguthaben in Höhe von 106,09 EUR.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Abschluss- und Prüfungskosten (33 TEUR) sowie ausstehende Rechnungen (5 TEUR).

#### Verbindlichkeiten

Sämtliche zum 31.12.2023 ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Es sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 750 TEUR ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von insgesamt 7.019 TEUR. Diese resultieren aus der stillen Beteiligung gegenüber der JS Zweite Finanzholding GmbH in Höhe von 7.000 TEUR und den damit in Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen in Höhe von 19 TEUR.

#### Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 2.841 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend dem Gesellschaftsvertrag den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio in Höhe von 111 TEUR geleistet.

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-659,45
3. Mittelzufluss (netto)		2.951.725,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.951.725,00	
b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-855.673,34
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-907.335,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		1.188.057,21

Bei den Zwischenentnahmen handelt es sich um Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag des Rumpfgeschäftsjahres. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten keine Ausschüttungen an die Kommanditisten.

Der Anteil der Komplementärin am Eigenkapital beträgt 0,00 EUR, da sie keine Einlage geleistet hat und somit nicht am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt ist.

Die Kapitalkonten gliedern sich am 31.12.2023 gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	KOMPLEMENTÄRIN EUR	GRÜNDUNGSKOMMANDITISTIN EUR	DIVERSE KAPITALANLEGER EUR	SUMME EUR
Kapitalkonto I	0,00	200,00	28.210,00	28.410,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	110.725,00	110.725,00
Kapitalkonto II (Pflichteinlage abzgl. Auszahlungen)	0,00	19.800,00 <u>-4,70</u> 19.995,30	2.792.790,00 <u>-654,75</u> 2.931.070,25	2.812.590,00 <u>-659,45</u> 2.951.065,55
Kapitalkonto III	0,00	-6.103,23	-849.570,11	-855.673,34
Kapitalanlage inkl. Agio	0,00	13.892,07	2.081.500,14	2.095.392,21
Zeitveränderung	0,00	-6.471,72	-900.863,28	-907.335,00
Eigenkapital	0,00	7.420,35	1.180.636,87	1.188.057,21

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	-855.673,34
2. Gutschrift auf den Kapitalkonten	855.673,34
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00

### Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Für jeden Kommanditisten werden fünf Kapitalkonten, Kapitalkonto I (Hafteinlage), Kapitalkonto II (Pflichteinlage), Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto), 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 DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-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 385 TEUR, die Geschäfts-führungsvergütung in Höhe von 2 TEUR sowie die Haftungsvergütung in Höhe von 1 TEUR.

### Verwahrstellenvergütung

Die laufenden Kosten für die Verwahrstelle belaufen sich im Berichtsjahr auf 2 TEUR.

### Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Kosten der Veröffentlichung des Jahresab-schlusses betragen 15 TEUR. Die Kosten für die Erstellung der Steuererklärung betragen im Ge-schäftsjahr 18 TEUR.

### Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Vertriebsprovisionen in Höhe von 308 TEUR sowie die Rechts- und Beratungskosten 108 TEUR. Zinsaufwendungen fallen in Höhe von 19 TEUR für die stille Beteiligung gegenüber der JS Zweite Finanzholding GmbH an

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das anteilige Geschäftsjahr in Höhe von 1.041,25 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 1.993,25 EUR erhalten. Zusätzlich hat die KVG eine Initialvergütung in Höhe von 385.000,00 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Rumpf-Geschäftsjahres 2023 betragen 72,24 % 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, Abschluss- und Prüfungskosten) in Höhe von 35,80 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

### **G. Sonstige Angaben**

Am Bilanzstichtag waren 29 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 2.841.000,00 EUR 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 28.410. Die Komplementärin hat 200 Stimmen; insgesamt sind somit 28.610 Stimmen vorhanden.

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

	<b>31.12.2023</b>
<b>NAV</b>	
EUR	1.188.057,21
<b>NAV / Anteil</b>	
EUR	41,82

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

### Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

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

Die im Geschäftsjahr unter den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten 13 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen) sowie 18 TEUR für Steuerberatungsleistungen.

## **H. Nachtragsbericht**

Bis zum 05. Juni 2024 war für die Gesellschaft Kommanditkapital in Höhe von 3.993.000 EUR eingeworben.

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

## **I. Geschäftsführung und Vertretung**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-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 Komplementärin ist zur alleinigen Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Sie wird vertreten durch ihre Geschäftsführer:

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

## **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 wird bzw. wurde im Berichtsjahr vertreten durch:

- Herrn Marc Bartels, Dortmund (bis 28. November 2023)
- Frau Vanessa Meinker, Dortmund (seit 28. November 2023)
- Herrn Sebastian Wiegand, Waltrop
- Herrn Fabian Schultheis, Werne

## **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 2023 die folgenden Vergütungen gezahlt:

FESTE VERGÜTUNGEN*	BETRAG IN EUR	ANZAHL DER BEGÜNSTIGTEN
<b>Gezahlte Vergütungen</b>	278.785	6
<b>Davon an Risktaker gezahlte Vergütungen</b>	278.785	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 283.820,00 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 96,84 %.

### Liquiditätsmanagement

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

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

### Risikomanagement

Zur Steuerung der Risiken des AIF 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

Im Berichtsjahr wurden als Hauptrisiken das Anschaffungsrisiko des Objekts auf Ebene der Objektgesellschaft, das Platzierungsrisiko der Gesellschaft sowie das Investitionsrisiko identifiziert. Zur Einschätzung des Anschaffungsrisikos der Objekte auf Ebene der Objektgesellschaften werden im Rahmen der Auswahl der Objekte intensive Due Diligence Prüfungen durchgeführt, um wesentliche Altlastenrisiken auszuschließen und die Angemessenheit des Kaufpreises sicherzustellen. Des Weiteren wird laufend geprüft, ob das Asset zum geplanten Zeitpunkt und in der zugesicherten Qualität übernommen werden kann. Hinsichtlich des Platzierungsrisikos wurde eine Platzierungsgarantie mit der JS Zweite Finanzholding GmbH abgeschlossen, um die erfolgreiche Platzierung des IW II AB sicherzustellen. 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 dem Objekt festgestellt.

### Leverage

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

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	<b>31.12.2023</b>
<b>Brutto-Methode</b>	733,20 %
<b>Commitment-Methode</b>	757,09 %

### 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, 28. Juni 2024

DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH  
(als geschäftsführende Komplementärin)



Stefan Gerth



Thomas Lanfermann

### III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS



#### VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

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

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 26. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 26. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 26. Juli 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- 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

ten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

#### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄßEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU EINZELNEN KAPITALKONTEN**

##### **Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, zum 31. Dezember 2023 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 des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 28. Juni 2024

Forvis Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann  
Wirtschaftsprüfer

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 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 28. Juni 2023

DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH



Stefan Gerth



Thomas Lanfermann



**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