



Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 11.05.2022 bis zum 31.12.2022

J. WIEDERGABE DES VERMERKS

Den uneingeschränkten Vermerk haben wir wie folgt erteilt:

„VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienwerte | Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Mai 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienwerte | Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Mai 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Mai 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben, sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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



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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2022 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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 unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei dolosen Handlungen höher als bei Irrtümern, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.“

K. SCHLUSSBEMERKUNG

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Mai 2022 bis zum 31. Dezember 2022 in einer von der als Anlage zu diesem Bericht beigefügten, bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Vermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird hingewiesen.

Unsere grundsätzlichen Feststellungen im Sinne einer zusammenfassenden Schlussbemerkung nach § 5 KAPrÜfV enthält der Abschnitt C.

Hamburg, 16. August 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft
Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer
Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Mai bis 31. Dezember 2022

1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen
1.1. Unternehmen

Die Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „IW I“) ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds nach den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wurde am 18. Mai 2022 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19353 eingetragen und unterliegt deutschem Recht. Die Änderung der Firmierung zu einer geschlossenen Investment KG wurde am 4. August 2022 eingetragen. Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2037 liquidiert. Verwaltet wird die Gesellschaft von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände 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.

Die Gesellschaft konnte auf Basis einer steuerlichen, juristischen, technischen und kaufmännischen Due Diligence Phase sowie eines Wertgutachtens am 19. September 2022 ein Büro- und Geschäftshaus in Fulda kaufvertraglich anbinden (UR 1146/2022, Notar Thorsten Ehlers, Dortmund), bevor der Übergang von Nutzen und Lasten des Objektes am 1. Juni 2023 erfolgt ist. Der Kaufpreis beträgt 21,35 Mio. EUR. Entsprechend befand sich die Gesellschaft im Berichtsjahr noch in der Strukturierung. Am 30. November 2022 hat die BaFin die Vertriebsfreigabe erteilt, im Berichtsjahr wurde jedoch noch kein Kommanditkapital bei Anlegern eingeworben.

Das Büro- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 2, 36037 Fulda (Hessen), wurde 1930 erbaut und letztmalig 2021/2022 revitalisiert. Die Mietfläche beträgt ca. 5.075 m². Das Objekt weist einen Mietermix mit Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen auf und war zum Stichtag 31.12.2022 voll vermietet, wobei noch nicht alle Mieter ihre Flächen übernommen bzw. bezogen hatten. Keiner der abgeschlossenen Mietverträge (mit Ausnahme der Kellerflächen-Mieter) läuft vor 2029 aus. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei rund neun Jahren.

Folgende Unternehmen sind Mieter des Objekts:

	Nutzungsart	Fläche in m²	Anteil in %
Medischulen gGmbH	Büro (Fachschulbetrieb)	1.787,0 m ²	27,7 %
Hans im Glück Franchise GmbH	Gastronomie	508,2 m ²	15,0 %
ONLY Stores Germany GmbH	Einzelhandel	324,4 m ²	14,4 %
Schwabenhaus GmbH & Co. KG	Büro	773,1 m ²	12,9 %
Cognizant Technology Solutions GmbH	Büro	706,0 m ²	11,9 %
Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH	Büro	475,6 m ²	8,9 %
Plasma Fulda GmbH	Plasmazentrum	449,9 m ²	8,8 %
TT Facility Management GmbH	Lagerzwecke	51,2 m ²	0,4 %
GESAMT		5.075,4 m²	100,0 %

1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft



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

- Etablierung des Anlageobjektes im 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-, Gastronomie- und Büro-) Immobilienmarkts insgesamt sowie
- zukünftige Verkehrswertentwicklung von (Einzelhandels-, Gastronomie- und Büro-) Immobilien
- gesamtwirtschaftliche oder partielle Einschränkungen des öffentlichen Lebens bspw. im Zusammenhang mit einer Virus-Pandemie sowie
- deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter

Der Verkehrswert des Objektes wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 19. September 2022 mit 22,7 Mio. EUR ermittelt.

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

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

Aber auch die Bereiche Freizeit, Unterhaltung und Kultur zeigten ein deutliches Wachstum im Vergleich zum Vorjahr. Diese zum Bereich „sonstige Dienstleistungen“ gehörenden Branchen konnten ein Plus von 6,3 % verzeichnen. Insgesamt konnte vor allem der Dienstleistungssektor von den Nachholeffekten auf Grund der Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen profitieren. Gegenteilige Entwicklungen zeigten sich in den Branchen Industrie und Bau. Im Baugewerbe führten hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung von -2,3 %. Vor allem die steigenden Bauzinsen führten dazu, dass im Jahresverlauf Auftragsstornierungen im gewerblichen sowie im privaten Bereich zunahm. Insgesamt nahmen die Bauinvestitionen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 % ab.³

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Publikationen/Downloads-Inlandsprodukt/konsumausgaben-pdf-5811109.pdf?_blob=publicationFile, Seite 9

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

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

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

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

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



³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

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

⁵ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html

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

⁸ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_472_611.html

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

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

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

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

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

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilientransaktionsmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen inklusive Wohnen von 66 Milliarden EUR¹³ abgeschlossen. Das Ergebnis weist ein Minus gegenüber dem Vorjahr von 41 % aus. Der Zehnjahresschnitt wird dagegen nur um circa 8 % verfehlt. Grund dafür ist die recht starke erste Jahreshälfte, während die zweite Hälfte eher von Zurückhaltung geprägt war.

Losgelöst vom Segment Wohnen, zeigte der Gewerbeimmobilientransaktionsmarkt ein relativ ordentliches Ergebnis. Trotz Zinswende, einer abschwächenden Konjunktur und einer Inflation auf Rekordniveau wurde durch Transaktionen von Gewerbeimmobilien ein Investitionsvolumen von 54 Mrd. EUR¹⁴ generiert. Damit liegt das Ergebnis in Anbetracht der Umstände „nur“ 16 % unter dem Vorjahreswert. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde hier um nur knapp 2 % verfehlt.

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

In der Betrachtung der Investments nach Objektart liegen Büros mit 22,25 Mrd. EUR nach wie vor an der Spitze. Prozentual sind das 41 % des Gesamtumsatzes für Gewerbeimmobilien. Damit wurden das starke Vorjahresergebnis um knapp 28 % und der Zehnjahresschnitt um 10 % verfehlt. Jedoch zeigt die Investitionsentwicklung über die Quartale hinweg, dass das Investoren vertrauen in den deutschen Büromarkt nach wie vor sehr hoch ist. Denn trotz der Unsicherheiten bezüglich immer wieder aufflammender Diskussionen rund um das Thema Homeoffice zeigten sich die Transaktionsbewegungen in den ersten drei Quartalen relativ hoch, erst im vierten Quartal ließ die Marktdynamik spürbar nach.¹⁵

Hinsichtlich des Flächenumsatzes zeigt sich der deutsche Büromarkt resilient. Dieser bleibt an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München wie im Vorjahr bei gut 3,4 Mio. m². Das Resultat liegt zudem auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Jedoch konnte sich der Markt zum Jahresende auch hier nicht dem Einfluss der sich deutlich abkühlenden konjunkturellen Entwicklung entziehen. Mit Ausnahme von Düsseldorf mussten alle großen Standorte zum Teil spürbare Rückgänge in Kauf nehmen.

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

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

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

Nichtsdestotrotz zeigt sich im Durchschnitt ein zumeist überdurchschnittlicher Flächenumsatz auf dem Feld der großen Büromärkte. Aber auch das mittlere Marktsegment zeigt weiterhin eine hohe Dynamik. Auch wenn der Leerstand im Durchschnitt gestiegen ist (+5 % gegenüber dem Vorjahr), sind über alle Standorte hinweg die Mieten gestiegen. Hier führt Frankfurt weiterhin das Feld der TOP-Standorte mit 48,00 EUR/m² in der Spitze an. In Summe hat der deutsche Büromarkt im Jahr 2022 eine bemerkenswerte Resilienz unter Beweis gestellt.¹⁶

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Einzelhandel

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

2.2 Geschäftsverlauf

Die Geschäftstätigkeit des IW I 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 Geschäftsjahr mit Kaufvertrag vom 29. September 2022 angebonden, am 1. Juni 2023 übernommen und wird seitdem bewirtschaftet.

Die Investition wird durch das aufzubringende geplante Kommanditkapital in Höhe von 12,0 Mio. EUR von künftigen Anlegern finanziert. Für das von künftigen Anlegern einzuwerbende Kommanditkapital besteht eine Platzierungsgarantie der JS Zweite Finanzholding GmbH, Dortmund.

Daneben hat die Gesellschaft für die teilweise Finanzierung der Investition ein langfristiges Darlehen über 14,02 Mio. EUR sowie eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung über 3,25 Mio. EUR, jeweils bei der Sparkasse Karlsruhe, abgeschlossen. Für das langfristige Darlehen wurden der Bank Sicherheiten eingeräumt. Der Zinssatz für das langfristige Darlehen beträgt jährlich 2,85 % und ist bis zum 30. Mai 2032 festgeschrieben. Die anfängliche Tilgung beträgt 1,0 % p.a. Die monatliche Annuität beläuft sich auf 44.972,82 EUR. Das zusätzliche Darlehen über 3,25 Mio. EUR, welches zur Zwischenfinanzierung des noch einzuwerbenden Kommanditkapitals dienen sollte, wurde nicht benötigt und vor Objektübernahme abgemeldet. Der Zinssatz hätte jährlich 3,99 % betragen.

²⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_039_45212.html

2.3. Ertragslage

Die Verwaltungsvergütungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf 335 TEUR, rund 14 TEUR entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten. Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf rund 408 TEUR und beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt insgesamt -760 TEUR. Zu berücksichtigen ist, dass die Immobilie erst in 2023 übernommen wurde und auch die Einwerbung des Kommanditkapitals primär in 2023 erfolgte.

Die Gesamtkosten des Rumpf-Geschäftsjahres 2022 betragen -206,08% im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Wegen der Anlaufkosten und des negativen Nettoinventarwertes ist diese Angabe nur bedingt aussagekräftig. 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 -95,91% im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Der durchschnittliche Nettoinventarwert wurde im Rumpfgeschäftsjahr als Mittel des Wertes zum Zeitpunkt der Gründung und des Wertes zum Bilanzstichtag ermittelt.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Im Zusammenhang mit der Anbindung der Immobilie wurden im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von 1.931 Mio. EUR aktiviert.

Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich zum Stichtag auf 22 TEUR. Aufgrund der abgeschlossenen Finanzierungen lässt die Liquiditätssituation derzeit keine Engpässe erwarten. Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum Stichtag auf 186 TEUR und bestehen aus Forderungen gegenüber der Finanzverwaltung aus Umsatzsteuern.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 2.877 TEUR.

Die Gesellschaft ist zum Stichtag bilanziell überschuldet. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen 2.863 TEUR. Die Fortführung der Gesellschaft ist nicht gefährdet, da die Einwerbung von Kommanditkapital, die Auszahlung des langfristigen Darlehens und die Übernahme der Immobilie in 2023 erfolgreich waren.



2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt, aufgrund der bilanziellen Überschuldung und der Einwerbung des Kommanditkapitals primär im Jahr 2023 zum Bilanzstichtag -34,46 %.

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 -737 TEUR.

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert der Immobilie und die Ausfallrisiken der Mieter, 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 Änderung bei den Ausfallrisiken der Mieter den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann.

2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Rumpf-Geschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -760 TEUR.

3. Tätigkeitsbericht

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat mit Vertrag vom 1. Juni 2022 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, Gegenparteirisiken, 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, für das Facility-Management,
- mit der Dr. Peters Invest, Dortmund, für das Marketing und den Vertrieb von Kommanditanteilen des IW I 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 langfristigen Vermietung des Büro- und Geschäftshauses in Fulda sowie aus dessen Veräußerung angestrebt.

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb des Anlageobjekts und der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung des Objekts. Das Objekt soll planmäßig bis Ende 2037 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 der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zu diesem Zweck hatte die Gesellschaft mit der Momentum Fulda GmbH & Co. KG am 29. September 2022 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, durch den der Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Fulda, Grundbuch von Fulda, Blatt 15988, Flurstücke 592/3, von der Gesellschaft erworben wurde. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Juni 2023.

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 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. Diese können beispielsweise durch Insolvenz oder Liquiditätsprobleme aufgrund von signifikanten Bonitätsverschlechterungen ausgelöst werden. Zur Überwachung des Ausfallrisikos werden die laufenden Mieteingänge überwacht. Zudem werden regelmäßig die von den Mietern veröffentlichten Finanzdaten ausgewertet, um so eventuelle Hinweise auf Zahlungsstörungen oder sogar Zahlungsausfälle frühzeitig erkennen zu können.



• Weiterverwertungsrisiko und Mietpreisrisiko / Marktrisiko

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

• Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko

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

• Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Gesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität und Zahlungsbereitschaft der Mieter und der Entwicklung des Immobilienmarktes in Fulda und der zukünftigen Wertentwicklung von Büro- und Geschäftsimmobilien im Allgemeinen. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls der Mieter sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern die Mieter ihren vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommen. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös Ende 2037 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Büro- und Geschäftsgebäude, der speziellen Nachfragesituation für das Objekt in Fulda, vom Zustand des Objekts sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

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

• Fremdfinanzierung

Die Gesellschaft finanziert das Objekt zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. 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 schneller aufgezehrt wird.

• Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

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

• Allgemeines Haftungsrisiko

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

• Eingeschränkte Handelbarkeit

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

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

Alle Risiken werden vom Risikomanagement laufend überwacht.

Struktur des Portfolios

Da das Anlageobjekt noch nicht übernommen wurde, weist die Gesellschaft als Investmentanlagevermögen am Bilanzstichtag nur Anschaffungsnebenkosten aus. Daneben verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

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

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres



Am Bilanzstichtag waren 2 (Gründungs-) Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 22.400,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 22.400. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 200 Stimmen; insgesamt sind somit 22.600 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) und der Nettoinventarwert pro umlaufenden Anteil (NAV / Anteil) hatten am Bilanzstichtag den folgenden Stand:

	31. Dezember 2022
NAV (EUR)	-737.293,64
NAV / Anteil (EUR)	-32,91

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 1. Juni 2022 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und wird bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft abgeschlossen. Daneben besteht gfs. 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 Initial- und Investitionsphase der Gesellschaft erhielt die KVG im Jahr 2022 eine pauschale Vergütung in Höhe von 335.480 EUR, auf die keine Umsatzsteuer anfällt. Darüber hinaus ist die KVG berechtigt, ihr in Rechnung gestellte Transaktionskosten an die Gesellschaft weiterzubelasten.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von anfänglich 72.000 EUR, höchstens jedoch bis zu 1,7 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2024 mit 2,5 % indexiert wird. Da die Vergütung im ersten Jahr zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu berechnen ist, ist diese Vergütung im Jahr 2022 noch nicht angefallen.

Die KVG hat mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, einen Vertrag über das Facility Management geschlossen. Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der KVG ist die KVG mit der Vertretung der Gesellschaft aus dem Facility Management Vertrag betraut.

5. Risikobericht

Die IW 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, 07. Juni 2023

DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH

als Komplementärin

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2022	Eröffnungsbilanz 11.05.2022
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	0,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.931.493,15	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	22.110,41	22.400,00
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	22.110,41	22.400,00
4. Forderung	0,00	0,00
a) Forderung aus der Bewirtschaftung	0,00	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	186.070,83	0,00
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00
7. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	737.293,64	0,00
Summe der Aktiva	2.876.968,03	22.400,00

B. Passiva

	31.12.2022	Eröffnungsbilanz 11.05.2022
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	13.900,00	0,00
2. Kredite	0,00	0,00
a) von Kreditinstituten	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.569.215,18	0,00
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	762.112,34	0,00

	31.12.2022	Eröffnungsbilanz 11.05.2022
	EUR	EUR
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	807.102,84	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.293.852,85	0,00
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
b) andere	1.293.852,85	0,00
5. Eigenkapital	0,00	22.400,00
a) Kapitalanteile	22.400,00	22.400,00
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	22.400,00	22.400,00
b) Rücklagen	0,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00	0,00
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-759.693,64	0,00
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	737.293,64	0,00
Summe der Passiva	2.876.968,03	22.400,00

Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Mai 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	2022
	EUR
1. Erträge	
a) Erträge aus Sachwerten	0,00
abzgl. Ausbuchung aufgrund Forderungsverzicht	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	0,00
Summe der Erträge	0,00
2. Aufwendungen	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00
c) Verwaltungsvergütung	336.180,00
d) Verwahrstellenvergütung	2.031,52
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.900,00
f) Sonstige Aufwendungen	407.582,12



	2022
	EUR
Summe der Aufwendungen	759.693,64
3. Ordentlicher Nettoertrag	-759.693,64
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-759.693,64
5. Zeitwertänderung	
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-759.693,64

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Mai bis zum 31. Dezember 2022

A. Allgemeine Hinweise

Die Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „IW I“) ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds nach den Regelungen 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.

Die Gesellschaft wurde am 11. Mai 2022 gegründet und am 18. Mai 2022 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19353 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches, soweit gemäß des KAGB und der KARBV anwendbar, und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß § 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 2, 3 und 264a HGB wurde soweit unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV und der KAGB möglich Gebrauch gemacht.

Der Jahresabschluss weist eine bilanzielle Überschuldung aus. Diese resultiert aus den Anlaufkosten des Fonds vor Erwerb der Immobilie und Einwerbung des Kommanditkapitals. Der Abschluss wurde aufgrund der positiven Fortführungsprognose unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt. Die bilanzielle Überschuldung besteht zum Aufstellungsdatum nicht mehr.

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.



Das Investmentanlagevermögen beinhaltet am Bilanzstichtag ausschließlich Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie. Die Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über zehn Jahre linear abgeschrieben.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt, der 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

Sachanlagevermögen

Die Gesellschaft hat nach Vorlage eines Ankaufgutachtens im Berichtsjahr mit Kaufvertrag vom 29. September 2022 ein Büro- und Geschäftshaus in Fulda kaufvertraglich angebonden (UR 1146/2022); der Übergang von Nutzen und Lasten des Objekts fand jedoch erst zum 1. Juni 2023 statt. Insofern wird die Immobilie zum Bilanzstichtag noch nicht im Sachanlagevermögen der Gesellschaft ausgewiesen.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten im Wesentlichen Vermittleraufwendungen, Aufwendungen für das Beurkundungsverfahren sowie die Grunderwerbsteuer. Das Objekt wird voraussichtlich 15 Jahre lang zum Vermögen der Gesellschaft gehören. Die Kaufnebenkosten werden gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die Dauer von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen, beginnend mit dem Übergang von Nutzen und Lasten des Objektes in 2023, abgeschrieben.

Barmittel

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben in Höhe von TEUR 22.

Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 186 ausgewiesen. Die Restlaufzeit der sonstigen Vermögensgegenstände beträgt weniger als ein Jahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von TEUR 14.

Verbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2022 werden Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 2.863 ausgewiesen, die in voller Höhe kurzfristig (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) und nicht besichert sind. Diese teilen sich auf in Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus Erwerb von Investitionsgütern (TEUR 762), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 807) aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 1.294). In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 51 enthalten.

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital beträgt am Bilanzstichtag TEUR 22. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten (Kapitalkonto III) der Gesellschafter belastet.

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		22.400,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	22.400,00	



	EUR	EUR
b. Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-759.693,64
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		-737.293,64

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

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

	Komplementärin EUR	Gründungskommanditisten EUR	diverse Kapitalanleger EUR	Summe EUR
Kapitalkonto I (Hafteinlage)	0,00	224,00	0,00	224,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalkonto II (Pflichteinlage)	0,00	22.176,00	0,00	22.176,00
Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto)	0,00	-759.693,64	0,00	-759.693,64
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	-737.293,64	0,00	-737.293,64
Rücklage Zeitwertveränderung		0,00	0,00	0,00
Eigenkapital		-737.293,64	0,00	-737.293,64

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

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-759.693,64
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	+759.693,64
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die Kapitalkonten der Kommanditisten und des Komplementärs werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

Für jeden Anleger/Treugeber (außer für den Komplementär) werden folgende Kapitalkonten geführt:

Auf dem Kapitalkonto I wird die Hafteinlage des Gesellschafters erfasst. Diese ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, gesetzt dem Fall, dass keine Teilung einer Beteiligung vorgenommen wird. Auf dem Kapitalkonto II werden die die Hafteinlage übersteigende gezeichnete Pflichteinlage gebucht. Auszahlungen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, werden diesem Kapitalkonto belastet. Auf dem Kapitalkonto III werden anteilig auf den Gesellschafter entfallende Verluste sowie anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht.

Komplementärin der Gesellschaft ist die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH, Dortmund. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Geleistete Pflichteinlagen sind von den Kommanditistinnen DS-AIF Treuhand GmbH (TEUR 20) und der JS Fondsinvest GmbH (TEUR 2,4) geleistet worden.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Verwaltungsvergütung

Die Vergütung für die KVG beinhaltet die Vergütung der Initial- und Investitionsphase in Höhe von TEUR 335.



Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

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

Sonstige Aufwendungen

Es handelt sich im Wesentlichen um Rechts- und Beratungskosten (TEUR 386).

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien I GmbH, Dortmund, hat im Berichtsjahr eine zeitanteilige Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 1 erhalten.

Die KVG hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von TEUR 335 erhalten.

Die Verwahrstelle, die CACEIS Bank S. A., Germany Branch, München, hat für ihre Verwahrstellentätigkeit eine zeitanteilige Vergütung in Höhe von TEUR 2 erhalten.

Die Gesamtkosten des Rumpf-Geschäftsjahres 2022 betragen -206,08% im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Wegen der Anlaufkosten und des negativen Nettoinventarwertes ist diese Angabe nur bedingt aussagekräftig. 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 -95,91% im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Der durchschnittliche Nettoinventarwert wurde im Rumpfgeschäftsjahr als Mittel des Wertes zum Zeitpunkt der Gründung und des Wertes zum Bilanzstichtag ermittelt.

Die Transaktionskosten belaufen sich auf Euro 2.206 TEUR.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 2 (Gründungs-)Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 22.400,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 22.400. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 200 Stimmen; insgesamt sind somit 22.600 Stimmen vorhanden.

Der Nettoinventarwert (NAV) beträgt zum 31.12.2022 -737.293,64 EUR; der Nettoinventarwert pro umlaufenden Anteil (NAV / Anteil) beträgt -32,91.

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

H. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat mit Übergang von Nutzen und Lasten am 1. Juni 2023 das Büro- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 2, 36037 Fulda (Hessen) übernommen. Der Kaufpreis betrug 21.350.000 EUR. Das Objekt weist einen Mietermix mit Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen auf und ist voll vermietet.

Nachfolgend einige Angaben zum Objekt:

a) Grundstücksgröße	1.093 m ²
b) Art und Lage	Büro- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 2, 36037 Fulda (Hessen)
c) Bau- und Erwerbsjahr	Die Immobilie wurde 1930 erbaut und letztmalig 2021/2022 revitalisiert.
d) Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 5.075 m ²
e) Restlaufzeit Mietverträge	durchschnittlich neun Jahre, bis mindestens 2029
f) Verkehrswert	Das Wertgutachten eines unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen mit Stichtag 19. September 2022 weist einen Marktwert in Höhe von 22,7 Mio. EUR aus.



g) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant
h) Anschaffungsnebenkosten	1.931.493,15 €

Bis zum 31. Mai 2023 war für die Gesellschaft Kommanditkapital in Höhe von 11.516.500 EUR eingeworben.

Für die teilweise Finanzierung der Investition wurde in 2022 ein Darlehensvertrag über ein langfristiges Darlehen über 14.017.500 EUR bei der Sparkasse Karlsruhe abgeschlossen, das am 30. Mai 2023 ausgezahlt wurde.

I. Geschäftsführung und Vertretung

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Immobilienwerte I 6b VerwaltungsGmbH, Dortmund. Sie verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von TEUR 25. Sie leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Komplementäre 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 wurde im Berichtsjahr vertreten durch:

–Herrn Marc Bartels, Dortmund

–Herrn Stefan Lammerding, Dortmund (bis 31. März 2022)

–Herrn Sebastian Wiegand, Waltrop (seit 01. April 2022)

–Herrn Fabian Schultheis (seit 01. April 2022)

K. Angaben zu Vergütungen

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 die folgenden Vergütungen gezahlt:

Feste Vergütungen*	Betrag in EUR	Anzahl der Begünstigten
Gezahlte Vergütungen	272.047	6
davon an Risktaker	272.047	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 22.110,41 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 98,97%.

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 Liquiditätsmanagement-systems der Gesellschaft.

Risikomanagement

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

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

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

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

Zur Einschätzung des Adressausfallrisikos der Mieter wird laufend deren Bonität überprüft, um Zahlungsschwierigkeiten abschätzen zu können. Hinsichtlich des Weiterverwertungsrisikos wird laufend der Wert der Immobilie überwacht, um einen vorzeitigen Werteverlust des Assets erkennen zu können. Für die Überwachung des Kostenüberschreitungsrisikos werden laufend die nicht umlagefähigen Kosten, Property Management und die Verwaltungskosten kontrolliert.

Innerhalb des Rumpf-Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits, da eine laufende Betrachtung erstmalig im Jahr 2023 mit Übernahme erfolgte. Aus heutiger Sicht ist auch in Zukunft 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 bisher nicht notwendig.

Vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben- Abweichungen, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten.

Leverage

Die Gesellschaft verfügt planmäßig über langfristige Bankdarlehen von anfänglich 14,02 Mio. EUR. Während der Investitions- und Platzierungsphase waren Eigenkapitalzwischenfinanzierungen geplant, die nicht in Anspruch genommen wurden.

Leverage

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

	31. Dezember 2022
Brutto-Methode	-287,21 %
Commitment-Methode	-290,21 %

Bedingt durch die bilanzielle Überschuldung sind die Werte zum Bilanzstichtag negativ. Die bilanzielle Überschuldung besteht zum Aufstellungsdatum nicht mehr und die Werte sind nicht mehr negativ.

Änderungen zu den im Verkaufsprospekt gemachten Angaben



Im Berichtsjahr haben sich gegenüber den im Verkaufsprospekt vom 12. Oktober 2022 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen gemäß Art 105 Abs. 1c EU-VO Nr. 231/2013 ergeben.

Dortmund, 07. Juni 2023

DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH

als Komplementärin

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

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

Dortmund, den 07. Juni 2023

DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH

als Komplementärin

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann