



Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Dortmund

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG - bestehend aus Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 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 sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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, zum 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2021 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 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jörn Dieckmann, Wirtschaftsprüfer

Kathrin Meier-Haskamp, Wirtschaftsprüferin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

1.1. Unternehmen



Die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. KG geschlossene Investment KG, Dortmund, (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „IPD I“) ist ein geschlossener alternativer Publikumsfonds nach den Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wurde am 21.09.2020 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19021 eingetragen und unterliegt deutschem Recht. Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31.12.2033 liquidiert. Verwaltet wird die Gesellschaft von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, („KVG“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Dabei darf in folgende Vermögensgegenstände investiert werden:

1. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.
2. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach Maßgabe der §§ 261 bis 272 KAGB, die in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB und / oder in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Ziffer 1 und Ziffer 3 bis 6 der Anlagebedingungen investieren,
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und
6. Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.

Die Gesellschaft wird gemäß den aufgestellten Anlagekriterien und Anlagegrenzen mittelbar in Immobilien der Segmente Hotel, Büro, Handel und Soziales investieren. Die Anlagestrategie besteht in der mittelbaren Beteiligung an Immobilien über die Investition in eine oder mehrere Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften (im Folgenden als die „Objektgesellschaften“ bezeichnet) und/oder an alternativen Investmentfonds (im Folgenden als die „Zielfonds“ bezeichnet). Die Objektgesellschaften und die Zielfonds können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren. Es handelt sich um eine Blindpool Struktur, bei der die Anlageobjekte zur Fondsaufgabe noch nicht feststehen. Im Basisszenario ist ein geplantes Kommanditkapital von 50 Mio. EUR sowie eine Auszahlung von 3,5% p.a. an die Anleger vorgesehen.

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

	BESTWIG	WIETZENDORF	THEDINGHAUSEN
Objektart	Nahversorgungs-/Fachmarktzentrum	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungszentrum
Ankermieter	REWE Group	Netto Marken-Discount	Lidl
Standort	Borghausen 21, 59909 Bestwig	Über der Brücke 13 A, 29649 Wietzendorf	Mühlenstr. 2, 27321 Thedinghausen
Baujahr	1998, 2000; Erweiterung 2008, 2021	ca. 2005; Umbau- u. Erweiterung 2020	2004; Erweiterung 2018
Nutzfläche	qm 5.465	1.556	2.019
Stellplätze	Hinreichend vorhanden	63	rd. 125
Kaufpreis	T€ 11.349	4.142	3.570
Kaufvertrag	22.06.2021	13.08.2021	14.12.2021
Übergang	T€ 2022	2021	2022

Die KVG ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt.

Die KVG hat im Berichtsjahr die Portfolioverwaltung inklusive des Asset Managements für die Gesellschaft übernommen. Hierzu gehörten 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, Gegenparteiisiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits.



Die KVG hatte die Funktion des IT-Beauftragten seit dem 01.03.2020 an die Security Assist GmbH ausgelagert. Seit dem 01.01.2021 ist das Aufgabengebiet auf die Stellung des internen Sicherheitsbeauftragten ausgeweitet. Ferner ist die Interne Revision auf die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert. Die Funktion des Datenschutzbeauftragten ist an Thilo Noack, Shared IT Professional GmbH & Co.KG, Saebustr. 17a, 24576 Bad Bramstedt ausgelagert.

Außerdem sind seit dem 01.07.2018 die Bereiche Finanzen, Controlling, Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, Personalwesen, Rechnungswesen, Bereitstellen und Führen des Kundenportals, Beschwerdemanagement und Steuern an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert, die sie an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert hat. Auch der Bereich der IT wurde entsprechend ausgelagert. Zu den zuvor genannten und für die IPD I relevanten Auslagerungen wurden jeweils Verträge geschlossen, deren Einhaltung vom Auslagerungscontroller der KVG überwacht wird. Unregelmäßigkeiten bzw. Nichteinhaltung gab es keine.

Zudem hat die KVG folgende Dienstleistungsverträge abgeschlossen:

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

1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

Die Entwicklung der Gesellschaft steht in enger Abhängigkeit zum Betriebserfolg der Objektgesellschaften, deren Erfolg wiederum von dem der erworbenen Objekte abhängt, da der IPD 1 keine anderen Geschäftstätigkeiten ausübt. Darüber hinaus entscheidet der Vertriebsenerfolg über das Volumen der Gesellschaft. Die wesentlichen Einflussfaktoren sind:

- Ankauf und Halten geeigneter und renditebringender Beteiligungen an Objektgesellschaften und Zielfonds,
- Etablierung des Anlageobjektes im jeweiligen lokalen Markt,
- vertragsgemäße Erfüllung der Verpflichtungen der Mieter aus den Mietverträgen,
- zukünftige Entwicklung der Kosten für Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltung und der Zinsen,
- Entwicklung des (Einzelhandels-) Immobilienmarkts insgesamt
- zukünftige Verkehrswertentwicklung von (Einzelhandels-) Immobilien sowie
- Auswirkungen der Corona-Epidemie auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter

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

Die Verkehrswerte der bisher oben genannten Immobilien wurden in 2021 von unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen wie folgt ermittelt:

Bestwig: EUR 11,35 Mio. im fertiggestellten Zustand. Wertermittlungsstichtag 03.02.2021

Wietendorf: EUR 4,15 Mio. Wertermittlungsstichtag 05.05.2021

Thedinghausen: EUR 3,72 Mio. Wertermittlungsstichtag 10.08.2021

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2021 vom Corona-bedingten Einbruch des Vorjahres erholt, wenngleich weniger deutlich als ursprünglich erwartet. Laut der ersten amtlichen Schätzung des Statistischen Bundesamts ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 um 2,7 Prozent gewachsen.¹

Nach dem Rückgang des BIP im Jahr 2020 prognostizierte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für das Jahr 2021 zunächst ein Wirtschaftswachstum von 5,3 %.² Etwas zurückhaltender waren die Konjunkturerwartungen des Sachverständigenrats. Dieser erwartete für das Jahr 2021 einen Anstieg um 3,7 %.³ Die Bundesregierung hatte ein Wachstum von 3,5 Prozent erwartet.⁴



Mit den auslaufenden Infektionswellen und der steigenden Impfquote startete im Frühsommer 2021 ein Erholungskurs der deutschen Wirtschaft. Während des 2. Quartals wurden Eindämmungsmaßnahmen infolge sinkender Inzidenzen rasch zurückgeführt, was die personennahen Dienstleistungen und den Einzelhandel wiederbelebte. Bei gleichzeitig soliden Entwicklungen des produzierenden Gewerbes verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt kräftige Zuwächse: Das Bruttoinlandsprodukt stieg preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,6% gegenüber dem Vorquartal und um 9,4% gegenüber dem Vorjahresquartal.⁵

Trotz dieser positiven Entwicklung war die Wirtschaft in den ersten beiden Quartalen des vergangenen Jahres weiterhin beeinflusst von den weltweiten Auswirkungen der Pandemie.⁶ So führten die immer wieder aufkommenden Störungen der internationalen Lieferketten, beispielsweise durch die Corona-bedingten Schließungen asiatischer Häfen oder der Suez-Kanal Blockade, und Einschränkungen an wichtigen Produktionsstandorten für die Vorproduktherstellung zu Produktionsstörungen und steigenden Produzentenpreisen.⁷

Auch im 3. Quartal führten die nach wie vor bestehenden Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen zu Produktionsbeschränkungen in der deutschen Industrie.⁸

¹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html>

² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/74644/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-deutschland/>

³ https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202021/JG202021_WichtigsteBotschaften.pdf

⁴ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html>

⁵ Destatis, Pressemitteilung Nr. 398 vom 24. August 2021; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/08/PD21_398_811.html

⁶ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/konjunktur-und-wachstum.html>

⁷ DIW Berlin, DIW Wochenbericht Nr. 37/2021; S.1

⁸ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2021/20211014-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-oktober-2021.html>

Dennoch stieg das BIP gegenüber dem 2. Quartal 2021 - preis-, saison- und kalenderbereinigt - um 1,8 %. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft im Sommer weiter fort.⁹

Diese Erholung wurde durch die vierte Corona-Welle und damit einhergehende, erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt. Entsprechend sank das BIP im 4. Quartal 2021 gegenüber dem 3. Quartal 2021 - preis-, saison- und kalenderbereinigt - um 0,7 %.¹⁰

Ein weiteres Minus erwartet der Commerzbank-Chefvolkswirt Jörg Krämer wegen der Omikron-Variante für das 1. Quartal 2022. Danach dürfte sich die deutsche Wirtschaft laut Krämer aber kräftig erholen.¹¹

Immobilienmarkt Deutschland

Nach einer trotz Corona zumindest stabilen Entwicklung im Jahr 2020 hat der deutsche Immobilienmarkt 2021 wieder voll auf Wachstum umgeschaltet und dabei mit einem Transaktionsvolumen von rund 114 Mrd. Euro ein neues Rekordergebnis erzielt. Gegenüber dem Ergebnis aus 2020 entspricht das einem Plus von 44 %.¹²

Zurückzuführen ist dieser Rekord vor allem auf die Entwicklung bei der Nutzungsklasse Wohnen, die mit einem Transaktionsvolumen von rund 53 Mrd. EUR im vergangenen Jahr zum ersten Mal als Nutzungsklasse mit dem höchsten Transaktionsvolumen abgeschnitten hat. Dies wiederum lag vor allem an der Fusion der beiden börsennotierten Großkonzerne Vonovia und Deutsche Wohnen - mit 23,5 Mrd. Euro die mit Abstand größte Portfoliotransaktion im gesamten deutschen Immobilienmarkt.¹³

Das um diesen Sondereffekt bereinigte Transaktionsvolumen lag 2021 mit 90,3 Mrd. EUR rund 14 % über dem Vorjahresumsatz (2020: 78,9 Mrd. EUR) und sogar leicht über dem Vor-Corona-Niveau von 89,5 Mrd. EUR aus dem Jahr 2019. Für das Jahr 2022 wird mit einem ähnlichen Niveau gerechnet.¹⁴

⁹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/10/PD21_501_811.html

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_039_811.html

¹¹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/bip-deutschland-wachstum-konjunktur-101.html>

¹² https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

¹³ https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

¹⁴ https://www.ey.com/de_de/news/2022-pressemitteilungen/01/ey-re-trendbarometer-2022

Mit 30,7 Mrd. Euro landeten die Büroimmobilien mit Blick auf den Gesamtmarkt auf dem zweiten Platz. Im Markt für Gewerbeimmobilien allein blieben sie auch weiterhin die unangefochtene Nummer eins. Das Bemerkenswerte an der Entwicklung dieser Immobilienklasse im vergangenen Jahr war, dass sie entgegen anderslautender Prognosen und trotz der nach wie vor Corona-bedingt weit verbreiteten Nutzung von Mobile Working und Home Office 2021 ein Comeback feiern konnte - mit dem drittbesten Ergebnis beim Transaktionsvolumen der vergangenen zehn Jahre.¹⁵

Auf Rang zwei bei den Gewerbeimmobilien folgten Logistikobjekte mit 9,9 Mrd. EUR. Damit legten Logistikimmobilien 2021 beim Transaktionsvolumen um rund ein Viertel zu und stellten ein neues Allzeithoch auf.¹⁶



Vervollständigt wird das Siegerpodest im Markt für Gewerbeimmobilien von Objekten aus dem Bereich des Einzelhandels, die 2021 auf ein Transaktionsvolumen von 8,7 Mrd. EUR kamen. Bedingt durch den Rückgang von Transaktionen bei großen Kaufhäusern und Shoppingcentern, die zum Teil erheblich unter den Corona-Beschränkungen litten, fiel der Einzelhandel gesamthaft gesehen gegenüber dem Vorjahr zurück. Ein sehr starkes Wachstum innerhalb dieser Immobilienklasse wiesen hingegen Discounter sowie Fach- und Supermärkte auf.¹⁷

Einer Marktstudie von BNP Paribas zufolge stieg allein der Anteil insbesondere lebensmittelgeankerter Investments, gemessen an den Gesamtinvestitionen in Einzelhandelsimmobilien, zwischen 2019 und 2021 deutschlandweit von 39 % auf stattliche 68 %.¹⁸ Ein Grund für diesen Anstieg ist das Wachstum des stationären Lebensmitteleinzelhandels, dessen Umsatz hierzulande im Zeitraum 2009 bis 2020 um rund 61 Mrd. € zulegen konnte und damit in etwa gleichauf mit der Entwicklung des besonders wachstumsstarken Nonfood-Onlinesektors lag.¹⁹ Auch nach dem Rekordjahr 2020 konnte der systemrelevante Facheinzelhandel mit Lebensmitteln im vergangenen Jahr weiter leicht wachsen.²⁰

¹⁵ BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

¹⁶ BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

¹⁷ BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S. 1

¹⁸ BNP Paribas Real Estate, Retail-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance Q4 2021, S.1

¹⁹ Scope Analysis, Einzelhandelsimmobilien im Fokus, 11.Mai2021, S.4 (HabonaReport2021; Scope Berechnungen auf Basis: bevh, destatis, GfK (2021))

²⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_002_45212.html

Ein neuer Rekord wurde im vergangenen Jahr bei Healthcare-Immobilien erreicht. Mit einem Gesamtumsatz von gut 4,4 Mrd. € wurde die erst 2020 aufgestellte Bestmarke 2021 um 12 % übertroffen. Gleichzeitig liegt das Ergebnis mehr als doppelt so hoch wie der zehnjährige Durchschnitt. Ein wesentlicher Teil dieses Resultats entfällt dabei mit rund 1,1 Mrd. EUR auf Pflegeheime, die in der Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia enthalten sind.²¹

Einzelhandel

Insgesamt vermeldet das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen, dass die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland im Jahr 2021 mehr umgesetzt haben als im Vorjahr - real (0,7 % und nominal 2,9 % mehr.²² Auch im zweiten Krisenjahr gibt es Gewinner und Verlierer. Dies ist zum einen den durch Bund und Ländern auferlegten Bekämpfungsmaßnahmen der Pandemie sowie zum anderen einer sich seit Jahren erkennbaren Entwicklung im Einzelhandel geschuldet. So musste der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren, auch im Jahr 2021 Umsatzeinbußen hinnehmen. Wohingegen der Internet- und Versandhandel erneut ein zweistelliges Wachstum vorweisen konnte. Der Lebensmitteleinzelhandel erwirtschaftete in Deutschland in 2021 übergreifend über alle Vertriebsformate wie Discounter und SB-Warenhäuser einen Gesamtumsatz in Höhe von etwa 149 Milliarden Euro.²³

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 wurde maßgeblich von der Geschäftsstrukturierung, der Objektakquisitionen sowie der Objektübernahme geprägt. Im Rahmen der Strukturierung wurde sich für die Gründung von Objektgesellschaften zum Kauf der Anlageobjekte entschieden. Derzeit gibt es zwei Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist:

–FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19100 mit der Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund (im Folgenden Objektgesellschaft I) sowie

–IPD I Norddeutschland GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19174 mit der Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund (im Folgenden Objektgesellschaft II)

Das Fachmarktzentrum in Bestwig mit den Mietern Rewe, KiK, Tedi, Centershop sowie einem Sparkassen Terminal konnte auf Basis einer steuerlichen, juristischen, technischen und kaufmännischen Due Diligence Phase sowie eines Wertgutachtens am 22.06.2021 durch die Objektgesellschaft I kaufvertraglich angebonden werden (UR 563/2021, Notar Thorsten Ehlers, Dortmund).Das Objekt wurde im ersten Quartal 2022 übernommen. Der Kaufpreis beträgt rund 11,348 Mio. EUR.

²¹ BNP Paribas Real Estate, Healthcare-Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q4 2021, S. 1

²² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_043_45212.html

²³ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/161986/umfrage/umsatz-im-lebensmittelhandel-seit-1998>

Bei dem Objekt in Wietendorf handelt es sich um ein Objekt, welches im Wesentlichen an den Lebensmitteldiscounter Netto vermietet ist. Eine kleine Bäckerfläche steht aktuell noch leer, für sie liegt jedoch eine 10-jährige Mietgarantie des Verkäufers vor. Nach einer steuerlichen, juristischen, technischen und kaufmännischen Due Diligence Phase sowie eines Wertgutachtens konnte das Objekt am 13.08.2021 durch die Objektgesellschaft II kaufvertraglich angebonden werden (UR 501/2021, Notar Dr. Michael Büscher, Hannover). Der Kaufpreis beträgt 4,142 Mio. EUR. Die kaufvertraglichen Regelungen wurden umgesetzt, sodass das Objekt zum 01.09.2021 in die Bewirtschaftung übernommen werden konnte.

Die Objektgesellschaft II hat ebenfalls das Objekt in Thedinghausen, welches an den Lebensmitteldiscounter Lidl sowie den Getränkefachmarkt HolAb! vermietet ist, kaufvertraglich anbinden können. Auch für dieses Objekt wurde eine ausführliche Due Diligence vorgenommen, sodass am 14.12.2021 der Kaufvertrag unterzeichnet werden konnte (UR 1071/2021, Notar Thorsten Ehlers, Dortmund). Der Kaufpreis beträgt 3,57 Mio. EUR. Das Objekt konnte am 01.02.2022 in die Bewirtschaftung übernommen werden.

Mit der sukzessiven Anbindung der Objekte konnte auch das Einwerben von Kommanditkapital ausgebaut werden. Seit Vertriebsstart im August bis zum Jahresende haben 81 Anleger insgesamt 998 TEUR Kommanditkapital eingezahlt.

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



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

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

Insgesamt beträgt das Finanzierungsvolumen des IPD I somit aktuell mittelbar 10,91 Mio. EUR langfristig und 7,145 Mio. EUR kurzfristig.

2.3. Ertragslage

Die Verwaltungsvergütungen für das Geschäftsjahr belaufen sich auf 87 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Rund 16 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) entfallen auf die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten sowie 10 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) auf die Verwahrstellenvergütung. Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf rund 198 TEUR (Vorjahr: 7 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen Kosten einer Platzierungsgarantie in Höhe von 150 TEUR sowie Vertriebsprovisionen in Höhe von 42 TEUR. Aus der Neubewertung der Beteiligung ergibt sich ein nicht realisierter Aufwand in Höhe von 264 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt insgesamt -576 TEUR (Vorjahr -18 TEUR).

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Der Wert des Assets der Objektgesellschaft IPD I Norddeutschland mit dem Kaufpreis bewertet. Aus der Verpachtung der Immobilie wurde auf Ebene der Objektgesellschaft ein negatives Ergebnis erzielt. Die Beteiligungen an Objektgesellschaften werden grundsätzlich gemäß § 168 (3) KAGB iVm. § 31 Absatz 3 KARBV zum Verkehrswert der jeweiligen Objektgesellschaft bewertet. Die Ermittlung des NAV der jeweiligen Objektgesellschaft erfolgt auf Grundlage einer Vermögensaufstellung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung. Zum Stichtag werden Beteiligungen in Höhe von TEUR 383 (Vorjahr: keine Beteiligungen) ausgewiesen Die Bankguthaben der Gesellschaft belaufen sich per Stichtag auf 255 TEUR (Vorjahr 19 TEUR). Die Liquiditätssituation lässt unter Berücksichtigung der Corona-Krise derzeit keine Engpässe erwarten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen zum Stichtag betragen 272 TEUR (Vorjahr 17 TEUR).

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 58,77 % (Vorjahr 11,99%).

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 387 (Vorjahr 2 TEUR).

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert des Objekts der Objektgesellschaft IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co: KG 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 Netto inventarwert aus, wohingegen die Änderung des Ausfallrisikos des Pächters den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann.

2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -594 TEUR (Vorjahr: -18 TEUR).

3. Tätigkeitsbericht

Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

Das Anlageziel besteht in der mittelbaren Beteiligung an Immobilien über die Investition in eine oder mehrere Beteiligungen/Teilnahme an Kapitalerhöhungen an einer oder mehreren immobilienhaltenden Gesellschaften (im Folgenden als die „Objektgesellschaften“ bezeichnet) und/oder an alternativen Investmentfonds (im Folgenden als die „Zielfonds“ bezeichnet). Die Objektgesellschaften und die Zielfonds können ihrerseits sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren (die Investitionen in Objektgesellschaften und Zielfonds sowie hierüber die mittelbaren Investitionen in Immobilien werden im Folgenden auch zusammenfassend als „mittelbare Investitionen in Immobilien“ oder als die „Vermögensgegenstände“ bezeichnet). Die Immobilien sollen planmäßig bis zum Ende der Dauer des AIF gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik des AIF besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen. Der AIF hat seit seiner Auflage bereits mittelbar Immobilien auf Grundlage der Anlagebedingungen und der nachstehenden Anlagekriterien erworben, im Übrigen ist er als sogenannter Blind-Pool konzipiert. Die weiteren konkreten Vermögensgegenstände des AIF, insbesondere die weiteren mittelbaren Investitionen in Immobilien, stehen noch nicht fest.

Allgemeine und wesentliche Risiken

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

• Ausfallrisiko Mieter / Adressausfallrisiko



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

• Weiterverwertungsrisiko und 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 eines Objekts nur ein Veräußerungserlös unter dem kalkulierten Verkehrswert erzielt wird oder erst gar kein Käufer gefunden werden kann. Während der Fondslaufzeit wird der Immobilienmarkt laufend beobachtet, um eventuelle Wertverluste der Assets erkennen zu können.

• Platzierungsrisiko / Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Platzierung des AIFS nicht wie geplant voranschreitet und die erforderlichen Eigenmittel nicht oder nicht rechtzeitig in der erforderlichen Höhe eingeworben werden. Das Platzierungsrisiko wird allerdings durch die Platzierungsgarantie der Dr. Peters GmbH & Co. KG begrenzt und verringert sich des Weiteren laufend durch die voranschreitende Platzierung.

• Kostenüberschreitungsrisiko / Liquiditätsrisiko

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

• Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Gesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch die Gesellschaft können Höhe und Zeitpunkte von Rückflüssen zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere von der Bonität und Zahlungsbereitschaft der Mieter und der Entwicklung des Einzelhandels in und um Bestwig, Thedinghausen und Wietendorf. Die Erträge der Gesellschaft können infolge eines Zahlungsausfalls eines der Mieter sinken oder ausfallen. Ferner können der Gesellschaft zusätzliche Kosten entstehen, sofern einer der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen (insbesondere Übernahme von Betriebs-, Wartungs- und anteiliger Instandhaltungskosten) nicht oder nicht vollumfänglich nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Beteiligung an den Objektgesellschaften Ende 2033 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Nahversorgungszentren, der speziellen Nachfragesituation in Bestwig, Thedinghausen oder Wietendorf, vom Zustand der einzelnen Objekte sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

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

• Fremdfinanzierung

Die Objektgesellschaften finanzieren die Nahversorgungszentren zum Teil durch langfristige Darlehen. Diese sind unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaften zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierungen erhöht sich bei plangemäßen Verlauf der Gesellschaften deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaften schneller aufgezehrt wird.

• Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

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

• Allgemeines Haftungsrisiko

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

• Eingeschränkte Handelbarkeit

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

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

Struktur des Portfolios

Wesentliche Vermögensgegenstände der Gesellschaft sind die bereits angebotenen und noch anzubindenden Immobilien in den Objektgesellschaften. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel als Liquiditätsreserve.

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum waren der Kauf der ersten Immobilien und die Anbindung des ersten Objektes in Wietendorf indirekt über die Objektgesellschaft. In 2022 wurden auch die beiden in 2021 angekauften Objekte in Thedinghausen und Bestwig indirekt durch Objektgesellschaften übernommen.

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Am Bilanzstichtag waren 81 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 998.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 998.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 1.018.000 Stimmen vorhanden.

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

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
NAV (EUR)	387.223,91	2.301,88
NAV / Anteil (EUR)	0,39	0,12

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 22. September 2020 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum 31. Dezember 2033 gekündigt werden. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.

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

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG mindestens eine jährliche Pauschalvergütung in Höhe von EUR 72.015, höchstens jedoch bis zu 1,15 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2022 mit 1,50 % indexiert wird. Die Vergütung der KVG im Jahr 2021 betrug rund 72 TEUR. Zusätzlich hat die KVG eine Initialvergütung in Höhe von rund 14 TEUR erhalten.

Die Gesellschaft hat mit Zustimmung der KVG 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

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

Zu den Risikomanagementsystemen siehe die Erläuterungen unter dem nachfolgenden Punkt.

6. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2021

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 255.416,93 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 61,23 %.

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

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

Zur Einschätzung des Anschaffungsrisikos der Objekte werden im Rahmen der Auswahl der Objekte intensive Due Diligence Prüfungen durchgeführt, um wesentliche Altlastenrisiken auszuschließen und die Angemessenheit des Kaufpreises sicherzustellen. Des Weiteren wird laufend geprüft, ob das Asset zum geplanten Zeitpunkt und in der zugesicherten Qualität übernommen werden kann. Hinsichtlich des Platzierungsrisikos wurde eine Platzierungsgarantie mit der Dr. Peters GmbH & Co. KG abgeschlossen, um die erfolgreiche Platzierung des IPD I sicherzustellen. Für das Investitionsrisiko werden laufend Assets geprüft, ob sie den Anforderungen des IPD I genügen. Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits. Auch in Zukunft ist aus heutiger Sicht nicht mit einem Überschreiten zu rechnen, allerdings kann die Entwicklung der Corona-Krise eine deutliche Auswirkung auf die Einschätzung einzelner Risiken haben. 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 am 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.

Leverage

Die Leverage-Quote des AIF ermittelt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Brutto-Methode	104,19 %	0,00 %
Commitment-Methode	170,15 %	833,89 %

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, den 28.06.2022

*Immobilienportfolio Deutschland I GmbH
als Komplementärin*

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft



als geschäftsführende Kommanditistin

Marc Bartels

Fabian Schultheis

Sebastian Wiegand

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Beteiligungen	383.434,48	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	255.416,93	19.195,08
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	255.416,93	19.195,08
3. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	20.000,00	0,00
Summe der Aktiva	658.851,41	19.195,08

B. Passiva

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	12.790,00	10.200,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253.837,50	6.693,20
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	253.837,50	6.693,20
3. Sonstige Verbindlichkeiten	5.000,00	0,00
a) andere	5.000,00	0,00
4. Eigenkapital	387.223,91	2.301,88
a) Kapitalanteile	668.345,43	2.301,88
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	668.345,43	2.301,88
b) Rücklagen	1.000,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-282.121,52	0,00
Summe der Passiva	658.851,41	19.195,08

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	0,00	0,00
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	73,71	0,00
Summe der Erträge	73,71	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00
c) Verwaltungsvergütung	87.497,60	0,00
d) Verwahrstellenvergütung	10.366,70	0,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	16.463,53	10.200,00
f) Sonstige Aufwendungen	197.702,33	7.498,12
Summe der Aufwendungen	312.030,16	17.698,12
3. Ordentlicher Nettoertrag	-311.956,45	-17.698,12
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-311.956,45	-17.698,12
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	282.121,52	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-282.121,52	0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-594.077,97	-17.698,12

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Hinweise

Die Immobilienportfolio I Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde gemäß § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 KAGB nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 2, 3 und 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft wurde am 21.09.2020 gegründet und am 21.09.2020 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19021 eingetragen.

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 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften werden grundsätzlich gemäß § 168 (3) KAGB iVm. § 31 Absatz 3 KARBV zum Verkehrswert der jeweiligen Objektgesellschaft bewertet. Die Ermittlung des NAV der jeweiligen Objektgesellschaft erfolgt auf Grundlage einer Vermögensaufstellung unter Anwendung des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Vermögensaufstellung der FMZ Bestwig GmbH & Co. KG, Dortmund weist einen negativen Wert aus. Da seitens des AIF keine Nachschussverpflichtungen bestehen bzw. Garantien ausgesprochen wurden, erfolgt der Wertansatz mit EUR 0,00.

Der Bewertung der von den Objektgesellschaften zum 31. Dezember 2021 gehaltenen Immobilien liegt ein Wertgutachten des externen Bewerter Kenstone Real Estate Valuers, Eschborn, zugrunde (4,15 Mio. EUR für die Immobilie in Wietzendorf der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG, Dortmund). Der Verkehrswert der Immobilien wurde nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Der Ansatz der Bankguthaben und übrigen Vermögensgegenstände der Objektgesellschaft erfolgt grundsätzlich mit dem Nennwert, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind; 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.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste getrennt voneinander ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an den Objektgesellschaften Fachmarktzentrum Bestwig GmbH & Co. KG und IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG mit Sitz in Dortmund. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 80,81% der Anteile an der FMZ Bestwig GmbH & Co. KG sowie 89,62% der Anteile an der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG.

Die Objektgesellschaft IPD 1 Norddeutschland ist wiederum Eigentümer eines Nahversorgungsmarktes in Wietzendorf. Das Objekt wurde im Jahr 2005 fertiggestellt und im Jahr 2020 umfassend umgebaut. Mit Kaufvertrag vom 14.12.2021 hat die IPD 1 Norddeutschland ein weiteres Objekt in Thedinghausen erworben. Auch die Objektgesellschaft Fachmarktzentrum Bestwig hat mit Kauvertrag vom 22.06.2021 ein Objekt erworben. Übergang von Nutzen und Lasten war bei beiden Objekten im Jahr 2022.

Nachfolgend einige Angaben zur Immobilie Wietzendorf der Objektgesellschaft IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG:

a) Grundstücksgröße	6.000 m ²
b) Art und Lage	Nahversorgungszentrum an der Straße „Über der Brücke“. Ankermieter ist Netto-Marken-Discount.
c) Bau- und Erwerbsjahr	Das Objekt verfügt über 63 Stellplätze. gebaut 2005, 2020 umgebaut
d) Gebäudenutzfläche	Objekt wurde im September 2021 übernommen Vermietbare Nutzfläche 1.556 m ²
e) Leerstandsquote	0 %



f) Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
g) Fremdfinanzierungsquote	59,04 % (2,45 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 4,15 Mio. EUR Verkehrswert)
h) Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 23.04.2035 (Ankermieter)
i) Verkehrswert	Das Wertgutachten hat als wesentliches Ergebnis einen Marktwert des Hotels in Höhe von EUR 4,15 Mio. ermittelt. Das Wertgutachten hat darüber hinaus keine außergewöhnlichen Feststellungen getroffen.
j) Anschaffungsnebenkosten	keine
k) Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Barmittel

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben in Höhe von 255 TEUR.

Forderungen

Es bestehen Forderungen gegenüber Gesellschaftern aus ausstehenden Einlagen in Höhe von 20 TEUR.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 13 TEUR.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2021 zusammen wie nachfolgend dargestellt:

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			Gesamt	
	bis 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR	über 5 Jahre TEUR	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	254	0	0	254	
(Vorjahr)	(7)	(0)	(0)		(7)
2. Sonstige Verbindlichkeiten	5	0	0	5	
(Vorjahr)	(0)	0	0		(0)
davon aus Steuern	0	0	0	0	
(Vorjahr)	0	0	0		0
	259	0	0	259	7

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 998 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend des Gesellschaftsvertrages den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio in Höhe von 1 TEUR geleistet.

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		2.301,88



	EUR	EUR
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		979.000,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	979.000,00	
b. Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-311.956,45
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-282.121,52
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		387.223,91

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	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Festkapitalkonto)	0,00	20.000,00	978.000,00	998.000,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto)	0,00	-6.586,26	-323.068,31	-329.654,57
Kapitalkonto III (Verrechnungskonto)	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalanteile inkl. Agio	0,00	13.413,74	655.931,69	669.345,43
Rücklage Zeitwertveränderung		-5.653,74	-276.467,78	-282.121,52
Eigenkapital		7.760,00	379.463,91	387.223,91

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	-311.956,45
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	+311.956,45
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

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

Für jeden Kommanditisten werden fünf Kapitalkonten geführt.

Auf dem Kapitalkonto I wird die Hafteinlage des Gesellschafters erfasst. Das Kapitalkonto I ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, ausgenommen im Fall der Teilung der Beteiligung.

Auf dem Kapitalkonto II wird dem die die Hafteinlage übersteigende gezeichnete Pflichteinlage erfasst. Auszahlungen, die nicht gewinngedeckt sind, werden diesem Kapitalkonto II belastet.

Auf dem Kapitalkonto III werden anteilig auf den Gesellschafter entfallende Verluste sowie anteilig auf den Gesellschafter entfallene Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste erfasst.

Auf dem Kapitalkonto IV werden anteilig auf den Gesellschafter entfallene Gewinne erfasst, soweit diese nicht auf dem Kapitalkonto III zu erfassen sind sowie ggf. weitere Einlagen sowie Auszahlungen, die nicht auf dem Kapitalkonto II zu erfassen sind.

Auf dem Kapitalkonto V wird der Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern erfasst.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Es handelt sich um erstattete Umsatzsteuern des Vorjahres.

Verwaltungsvergütung

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

Verwahrstellenvergütung

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

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung, die Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie die Kosten der externen Bewertung betragen 16 TEUR.

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Platzierungsgarantie in Höhe von 150 TEUR sowie Vertriebsprovisionen in Höhe von 42 TEUR.

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das Geschäftsjahr in Höhe von 2.142,00 EUR erhalten.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für das Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 2.142,00 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 72.015,00 EUR erhalten. Zusätzlich hat die KVG eine Initialvergütung in Höhe von 13.340,60 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2021 betragen 160,21 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten und Kosten für die geschäftsführende Kommanditistin) in Höhe von 36,64 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 81 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 998.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 998.000. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Pflichteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen; insgesamt sind somit 1.018.000 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2021	31.12.2020
NAV (EUR)	387.223,91	2.312,88
NAV / Anteil (EUR)	0,39	0,12

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

H. Nachtragsbericht

Durch die Eskalation des russisch-ukrainischen Konflikts und den darauffolgenden Ausbruch des Krieges am 24. Februar 2022 ändert sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland.



Bereits vor Ausbruch des Krieges 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. Experten hatten mit einem Rückgang auf 4,4 nach 5,0 % im Dezember gerechnet. Damit entfernt sich die Inflation noch weiter vom Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB), die eine Rate von 2,0 % als optimalen Wert für die Wirtschaft anpeilt. Aufgrund des Einmarsches russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 und des damit begonnenen Krieges kann die weitere Entwicklung der Inflationsrate aktuell nicht zuverlässig eingeschätzt werden.

Wie sich der Krieg in der Ukraine auf den deutschen Immobilienmarkt und insbesondere auf den Lebensmitteleinzelhandel auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nur schwer absehbar.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2022 die Kapitalanteile an den Objektgesellschaften weiter erhöht. Mit Gesellschafterbeschluss vom 25.05.2022 hat die Gesellschaft ihre Beteiligung an der Fachmarktzentrum Bestwig GmbH & Co. KG auf 1.212.298 EUR erhöht. Mit Gesellschafterbeschluss vom 28.01.2022 hat die Gesellschaft ihre Beteiligung an der IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG auf 672.778 EUR erhöht.

Die Fachmarktzentrum Bestwig GmbH & Co. KG und die IPD 1 Norddeutschland GmbH & Co. KG konnten im Frühjahr 2022 jeweils eine weitere Immobilie übernehmen. Die Objekte sind im Lagebericht umfassend beschrieben. Insbesondere sind im Lagebericht Ausführungen zum Übergang von Nutzen und Lasten (der in 2022 übernommenen Objekte) sowie die Darstellung der Fremdkapitalfinanzierung enthalten.

I. Geschäftsführung und Vertretung

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund. Sie verfügt über ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 25 TEUR. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin, Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund.

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund; die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Immobilienportfolio Deutschland I GmbH, Dortmund sind:

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

Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, sind:

- Herrn Marc Bartels, Dortmund
- Herrn Stefan Lammerding, Dortmund (bis 31.03.2022)
- Herr Fabian Schultheis, Werne (seit 01.04.2022)
- Herr Sebastian Wiegand, Waltrop (seit 01.04.2022)

J. Verwaltung

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

- Herrn Marc Bartels, Dortmund
- Herrn Stefan Lammerding, Dortmund (bis 31.03.2022)
- Herr Fabian Schultheis, Werne (seit 01.04.2022)
- Herr Sebastian Wiegand, Waltrop (seit 01.04.2022)

K. Angabe 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 2021 die folgenden Vergütungen gezahlt:

Feste Vergütungen*	Betrag in EUR	Anzahl der Begünstigten
Gezahlte Vergütungen	267.422	4



Feste Vergütungen*	Betrag in EUR	Anzahl der Begünstigten
davon an Risktaker	267.422	4

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

Dortmund, 28.06.2022

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Marc Bartels

Fabian Schultheis

Sebastian Wiegand

Der Jahresabschluss wurde durch Beschluss der Gesellschafterversammlung am 31.08.2022 festgestellt.