IMMOBILIENWERTE II ASCHAFFENBURG

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

JAHRESBERICHT

ZUM 31.12.2024

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft | Stockholmer Allee 53 | 44269 Dortmund | +49 (0) 231 55 71 73-0 | kvg@dr-peters.de | www.dr-peters.de

INHALTSVERZEICHNIS

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

I. LAGEBERICHT

1. GESCHÄFTSVERLAUF UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Unternehmen

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

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

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (vgl. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, „Objektgesellschaft") sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Originär übt die Gesellschaft keine eigene Geschäftstätigkeit aus. Unternehmensschwerpunkt ist der Erwerb einer rund 89,9 % Beteiligung an der Objektgesellschaft, die wiederum Eigentümerin des Bürogebäudes in der Wailandtstraße 1/1a in Aschaffenburg (Bayern) ist. Der AIF investiert mithin mittelbar in das Anlageobjekt, welches die Erzielung von Erträgen aus der Vermietung bezweckt.

Bei der Objektgesellschaft, der DS Immobilienwerte II GmbH & Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19354, handelt es sich um eine typische Doppelstockfunktion. Die Objektgesellschaft soll das Bürogebäude langfristig halten und als steuerlich vermögensverwaltende Gesellschaft auf ihrer Ebene Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erzielen. Die Gesellschaft hingegen ist eine gewerblich geprägte Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt ausschließlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Das Kommanditkapital der Gesellschaft befindet sich zum Stichtag weiterhin in der Vertriebsphase und soll zum 30. Juni 2025 voll platziert sein. Das Bürogebäude verfügt über ca. 6.703 m² Mietfläche, die vollständig an die DPD Deutschland GmbH vermietet sind, und 183 PKW-Stellplätze. Es wurde in den Jahren 1992/1998 erbaut und in den Jahren 2022/2023 letztmalig modernisiert.

1.2. Einflussfaktoren auf das Geschäft

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

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

Wesentlicher Vermögengegenstand der Objektgesellschaft ist die Büroimmobilie in Aschaffenburg. Der Verkehrswert der Immobilie wurde von einem unabhängigen, zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertungen mit Wertstichtag 31.12.2024 mit EUR 17,6 Mio. ermittelt.

Aufgrund der bestehenden Platzierungsgarantie über 7 Mio. EUR besteht kein Platzierungsrisiko für die Gesellschaft.

1.3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

[1] China im Dauerstress: Handelskonflikte und wirtschaftliche Herausforderungen
[2] Verbraucherpreisindex und Inflationsrate - Statistisches Bundesamt
[3] Aktuelle Daten zum deutschen Außenhandel - Statistisches Bundesamt
[4] Gesamtentwicklung des deutschen Außenhandels 1950 bis 2023 - (endgültige Ergebnisse) - Statistisches Bundesamt
[5] BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 20251
[6] Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland" - Statistisches Bundesamt

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

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

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

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland

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

Ein Highlight im Berichtsjahr war das starke Wachstum im Bereich der Einzelhandelsimmobilien. Deren Investitionsvolumen stieg um 27,4 % auf 6,3 Mrd. Euro, was diese Assetklasse zu einem der bedeutendsten Wachstumstreiber des Jahres 2024 machte. Insbesondere Fachmarktzentren und lebensmittelgeankerte Immobilien standen im Fokus der Investoren und stärkten die Position des Einzelhandelssektors als attraktive und stabile Investment-option.[16]

Auch der Hotelimmobilienmarkt entwickelte sich 2024 positiv. Trotz eines pandemiebedingten Rückgangs in den Vorjahren wurde ein Investmentvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro erzielt – ein Plus von 5 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung spiegelt das zunehmende Vertrauen der Investoren in den Hotelsektor wider.[17] Parallel dazu verzeichnete der Tourismussektor eine Erholung: Die Beherbergungsbetriebe in Deutschland meldeten insgesamt 496,1 Mio. Gästeübernachtungen – ein Plus von 1,9 % gegenüber dem Vorjahr und 0,1 % über dem Rekordjahr 2019. Im Dezember 2024 stiegen die Übernachtungszahlen um 3,6 % im Vergleich zum Dezember 2023, was das Vertrauen in die Erholung des Tourismussektors zusätzlich untermauert.[18]

---

[7] Investitionen in China 2024: Herausforderungen & positive Signale - MFC - China Insights and Solutions
[8] China im Dauerstress: Handelskonflikte und wirtschaftliche Herausforderungen
[9] Tourismus in Deutschland im Jahr 2024: Mehr Übernachtungen als je zuvor - Statistisches Bundesamt
[10] Deutschland verzeichnete 2024 Rekordzahlen im Tourismus – besonders eine Sparte boomt
[11] Einzelhandelsumsatz im Jahr 2024 real voraussichtlich um 1,3 % höher als 2023 - Statistisches Bundesamt
[12] Jahreswirtschaftsbericht 2025 beschlossen | Bundesregierung
[13] BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 20251
[14] Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025 – DATEV magazin
[15] Investmentmarkt Deutschland Q4 2024 | BNP Paribas Real Estate
[16] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance
[17] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance
[18] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/02/PD25_053_45412.html

Logistikimmobilien blieben zwar mit einem Volumen von 6,87 Mrd. Euro und einem Marktanteil von 27 % die beliebteste Assetklasse. Allerdings zeigte sich, dass der dynamisch wachsende Einzelhandelssektor zunehmend an Bedeutung gewinnt.[19]

Das Jahr 2024 markiert einen Wendepunkt für den Immobilienmarkt und zeigt, dass nach schwierigen Jahren eine Aufbruchsstimmung Einzug hält. Mit einer klaren Ausrichtung auf Wachstum und Stabilität bietet der Markt vielversprechende Perspektiven für Investoren, die Chancen in einem sich wandelnden Umfeld suchen[20]

Entsprechend ist der Ausblick für 2025 von einer optimistischen Grundstimmung geprägt. Die schrittweise Senkung der Leitzinsen und die Einigung auf neue Preisniveaus schaffen zunehmende Planungssicherheit, die das Vertrauen der Marktakteure stärkt. Zudem wird Deutschland als Investmentstandort wieder positiver wahrgenommen. Laut den Ergebnissen des Trendbarometers bewerten 72 % der Marktteilnehmer Deutschland als attraktiven Investmentstandort, ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (58 %). Gleichzeitig unterstreichen die stabilen Netto-Spitzenrenditen über alle Assetklassen hinweg die anhaltende Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes.[21]

Büromarkt

Büroimmobilien befinden sich derzeit in einem schwierigen Marktumfeld. Dennoch konnten sie auch unter diesen herausfordernden Bedingungen mit einem Volumen von 5,21 Milliarden Euro ihre Relevanz unter Beweis stellen. Der Büromarkt durchläuft eine Phase der Anpassung, die neue strategische Ansätze erfordert, um den sich wandelnden Anforderungen gerecht zu werden.[22]

2.2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2024 hat sich plangemäß entwickelt. Die Mieter DPD Deutschland GmbH aus Aschaffenburg sowie die Vodafone GmbH aus Düsseldorf sind ihren Verpflichtungen aus den Mietverträgen ordnungsgemäß nachgekommen. Die Mietzahlungen sind seit der Übernahme des Objektes am 30.11.2023 bei der Objektgesellschaft pünktlich eingegangen.

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

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

[19] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance
[20] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance
[21] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance
[22] Investmentmarkt Deutschland – BNP Paribas: https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/investment-markt/deutschland-at-a-glance

2.3. Ertragslage

Der Geschäftsjahresverlauf des Berichtsjahres ist geprägt von der Fondsplatzierung. Die Vertriebsprovisionen belaufen sich auf 539 TEUR. Die Beratungs- und Prüfungskosten im Rahmen der laufenden operativen Geschäftstätigkeit sowie der Jahresabschlussprüfung betragen 44 TEUR. Daneben sind weitere Verwaltungskosten für die Geschäftsbesorgung (24 TEUR), die Haftungsvergütung (2 TEUR) und die Verwahrstellenvergütung (10 TEUR). Zinsaufwendungen fallen in Höhe von 151 TEUR für die stille Beteiligung gegenüber der JS Zweite Finanzholding GmbH an. Den Aufwendungen stehen 6 TEUR Zinserträge gegenüber. Aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft erhielt die Gesellschaft im Berichtsjahr 123 TEUR ausgeschüttet. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -2.717 TEUR.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2024 betragen 33,34 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Wegen der Anlaufkosten ist diese Angabe nur bedingt aussagekräftig. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle und Abschluss- und Prüfungskosten) in Höhe von 3,02 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

2.4. Finanz- und Vermögenslage

Nach der Übernahme des Objektes zum 30.11.2023 auf Ebene der Objektgesellschaft beträgt der Beteiligungswert am Bilanzstichtag 7.347 TEUR. Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über liquide Mittel von 306 TEUR. Daneben wird eine Forderung über 298 TEUR für ausstehende Einlagen ausgewiesen. Forderungen gegen Gesellschafter sind unter den sonstigen Vermögensgegenständen über 15 TEUR für ausstehendes Agio ausgewiesen. Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 4.378 TEUR gegenüber dem stillen Gesellschafter sowie in Höhe von 65 TEUR gegenüber Dritten. Die Rückstellungen in Höhe von 87 TEUR beziehen sich überwiegend auf Kosten für die Erstellung der Steuererklärungen und Vertriebsprovisionen.

2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ergibt sich aus dem Quotienten von Eigenkapital und Bilanzsumme und beträgt zum Bilanzstichtag 43,23%.

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 3.444.

Weitere für die Geschäftsführung relevante Kenn- und Steuerungsgrößen sind der Marktwert der Büroimmobilie der Objektgesellschaft und das Ausfallrisiko der Pächter, da beide auf den Nettoinventarwert und somit auf das Kapital der Gesellschafter wesentlichen Einfluss haben. Schwankungen des Marktwertes wirken sich direkt auf den Nettoinventarwert aus, wohingegen die Änderung des Ausfallrisikos der Pächter den zukünftigen Nettoinventarwert beeinflussen kann. Der Marktwert der Immobilie lag gemäß einem Gutachten eines externen Bewerters zum 31.12.2024 bei 17.600 TEUR.

2.6. Gesamtaussage

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr insgesamt mit einem negativen Jahresergebnis ab. Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt -2.717 TEUR. Der Verlauf des Geschäftsjahres entsprach den Erwartungen.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

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

Die KVG hat mit Vertrag vom 26.07.2023 die Portfolioverwaltung für die Gesellschaft übernommen. Hierzu gehören unter anderem das laufende Vertragscontrolling, die laufende Überwachung und Wahrung der gesetzlichen Pflichten sowie die laufende Überwachung der Zahlungsströme und die Überwachung der Aufgaben externer Dienstleister.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, 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, Dortmund, über das technische Property-Management
- mit der Dr. Peters Invest, Dortmund, für das Marketing und den Vertrieb von Kommanditanteilen des IW II sowie
- mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, über die Verwahrstellentätigkeit.

Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagegeschäfte während des Geschäftsjahres

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

Das Anlageziel besteht in der mittelbaren Beteiligung an der Immobilie in Aschaffenburg über die Objektgesellschaft, die Erwerberin des Objektes ist. Die Immobilie soll planmäßig bis zum Ende der Dauer des AIF gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik des AIF besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen. Der AIF hat seit seiner Auflage mittelbar eine Immobilie auf Grundlage der Anlagebedingungen und der nachstehenden Anlagekriterien erworben.

Allgemeine und wesentliche Risiken

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Gesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Da die Gesellschaft ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung investiert, besteht ein erhöhtes Ausfallrisiko. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers wesentlich beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet bis hin zu einer Privatinsolvenz. Die im Folgenden beschriebenen Risiken werden kontinuierlich im Rahmen des Risikomanagements überwacht. Im Berichtsjahr haben sich keine dieser Risiken realisiert, und es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft. Es werden daher keine realisierten Risiken im Lagebericht ausgewiesen.

• Ausfallrisiko Leasingnehmer / Adressausfallrisiko

Beim Adressausfallrisiko handelt es sich um das Risiko des Ausfalls oder Verzögerung von Zahlungsverpflichtungen 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 Büromarktes in Aschaffenburg und der zukünftigen Wertentwicklung von Büroimmobilien 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 nachkommt. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie der Objektgesellschaft Ende 2038 hängt im Wesentlichen von den zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden generellen Marktbedingungen für Büroimmobilien, der speziellen Nachfragesituation für das Bürogebäude in Aschaffenburg, vom Zustand des Büroobjektes sowie von evtl. ausstehenden Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen ab.

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

• Fremdfinanzierung

Die Objektgesellschaft finanziert das Bürogebäude zum Teil durch ein langfristiges Darlehen. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei plangemäßem Verlauf der Gesellschaft deren Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die Zins- und Tilgungszahlungen jedoch dazu, dass das Eigenkapital der Objektgesellschaft schneller aufgezehrt wird.

• Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung

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

• Allgemeines Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die Haftsumme entspricht 1 % der Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Eine Rückgewähr der Einlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragen 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

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

Sonstige für den Anleger wesentliche Ereignisse

Wesentliches Ereignis im Berichtszeitraum war die Einwerbung des Kommanditkapitals und die damit verbundene Vertriebstätigkeit.

Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahr

Am Bilanzstichtag waren 74 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 7.710.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Hafteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 77.100. Die Komplementärin hat 200 Stimmen; insgesamt sind somit 77.300 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2024	31.12.2023
NAV EUR	3.443.849,68	1.188.057,21
NAV / Anteil EUR	44,67	41,82

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

4. WEITERE ANGABEN

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

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 26.07.2023 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragslaufzeit ist ungeachtet dessen begrenzt auf den Abschluss der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft. Daneben besteht ggfs. die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund.

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

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

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

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

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine jährliche Pauschalvergütung, welche für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches jährlich ab dem Jahr 2025 mit 2,5 % indexiert wird, höchstens jedoch bis zu 0,6 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft. Die Mindesthöhe der All-in-Fee für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsauflage beträgt 23.900 EUR p.a.

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

5. RISIKOBERICHT

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

Zu den Risikomanagementsystemen wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Dortmund, 27. Juni 2025

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

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

II. JAHRESABSCHLUSS

1. BILANZ

BILANZ ZUM 31.12.2024		
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. AKTIVA	**7.965.826,04**	**8.994.706,09**
1. BETEILIGUNGEN	7.347.273,78	8.673.780,00
2. BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE	305.652,26	283.820,00
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	305.652,26	283.820,00
3. FORDERUNGEN	298.000,00	37.000,00
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	298.000,00	37.000,00
4. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	14.900,00	106,09
B. PASSIVA	**7.965.826,04**	**8.994.706,09**
1. RÜCKSTELLUNGEN	87.240,00	37.869,34
2. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	64.654,17	750.080,91
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.654,17	750.080,91
3. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	4.370.082,19	7.018.698,63
a) gegenüber Gesellschaftern	4.370.082,19	7.018. 698,63
4. EIGENKAPITAL	3.443.849,68	1.188.057,21
a) Kapitalanteile	5.994.269,23	1.984.667,21
aa) Kapitalanteile der Kommanditisten	5.994.269,23	1.984.667,21
b) Rücklagen	308.900,00	110.725,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-2.859.319,55	-907.335,00

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GUV FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2024 BIS 31. DEZEMBER 2024		
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	2024 EUR	2023 EUR
1. ERTRÄGE		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	5.519,12	2.606,42
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.130,54	0,00
Summe der Erträge	**6.649,66**	**2.606,42**
2. AUFWENDUNGEN		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	151.383,56	18.698,65
b) Verwaltungsvergütung	26.399,00	388.034,50
c) Verwahrstellenvergütung	9.996,00	2.499,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	33.630,00	32.780,34
e) Sonstige Aufwendungen	550.655,53	416.267,27
Summe der Aufwendungen	**772.064,09**	**858.279,76**
3. ORDENTLICHER NETTOERTRAG	**-765.414,43**	**-855.673,34**
4. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTS-JAHRES	**-765.414,43**	**-855.673,34**
5. ZEITWERTÄNDERUNG		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.951.984,55	907.335,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	**-1.951.984,55**	**-907.335,00**
6. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES	**-2.717.398,98**	**-1.763.008,34**

3. ANHANG

A. Allgemeine Hinweise

Die Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund (nachfolgend auch „Gesellschaft" oder „IW II AB"), ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Gesellschaft wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, im Sinne des § 1 Abs. 16 i. V. m. § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des KAGB und den ergänzenden Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches, soweit gemäß des KAGB und der KARBV anwendbar, und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß §§ 274a, 288 i. V. m. §§ 267 Abs. 1 und 264a HGB wurde soweit unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV und des KAGB möglich Gebrauch gemacht.

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

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

B. Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i. V. m. § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Der Nettoinventarwert der Objektgesellschaft basiert auf dem Verkehrswert der Immobilie. Die Anschaffungsnebenkosten wurden aktiviert und werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes längstens über 10 Jahre abgeschrieben. Für das Bürogebäude wurde ein Wertgutachten des externen Bewerters W&P Immobilienberatung GmbH, München eingeholt. Die Bewertung durch die Gutachterin, Frau Sabrina Paulus, erfolgte nach dem Ertragswertverfahren.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert angesetzt, der grundsätzlich dem Nennwert entspricht.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Inanspruchnahme in der Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

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

D. Erläuterungen zur Bilanz

Beteiligungen

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

Nachfolgend einige Angaben jeweils zum Bilanzstichtag:

	DS IW II
Anteilsbesitz des AIF	89,90%
Verkehrswert der Beteiligung	7.347 TEUR
Handelsrechtliches Eigenkapital	7.910 TEUR
Gründung /	11.05.2022 /
Erwerb der Beteiligung	31.07.2023

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

a)	Kaufvertrag vom	09.08.2023
b)	Übernahme Immobilie am	30.11.2023
c)	Grundstücksgröße	10.010 m²
d)	Art und Lage	Büro- und Verwaltungsgebäude an der Straße „Wailandtstraße 1". Ankermieter ist DPD Deutschland GmbH. Das Objekt verfügt über 183 Stellplätze.
e)	Bau- und Erwerbsjahr	Gebäude I gebaut 1991/1992, Gebäude II gebaut 1996-1998, Verbindungsbau und Casino 1998
f)	Gebäudenutzfläche	Vermietbare Nutzfläche 6.703,5 m²
g)	Leerstandsquote	0 %

h)	Nutzungsausfallentgeltquote	0 %
i)	Fremdfinanzierungsquote der DS IW II	64,62 % (11,37 Mio. EUR langfristiges Darlehen bei 17,6 Mio. EUR Verkehrswert)
j)	Restlaufzeit Mietvertrag	fest bis 31.12.2035 (Ankermieter)
k)	Verkehrswert	Die Bewertung der Immobilie in der Vermögensaufstellung erfolgte mit dem Marktwert in Höhe von 17,6 Mio. EUR.
l)	Anschaffungsnebenkosten	1.575 TEUR
m)	Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	derzeit keine Maßnahmen geplant

Barmittel und Barmitteläquivalente

Es bestehen kurzfristig verfügbare Bankguthaben bei der Sparkasse Dortmund in Höhe von 306 TEUR.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Abschluss- und Prüfungskosten (51 TEUR) sowie ausstehende Rechnungen (36 TEUR).

Verbindlichkeiten

Sämtliche zum 31.12.2024 ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Es sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 65 TEUR ausgewiesen. Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von insgesamt 4.370 TEUR. Diese resultieren aus der stillen Beteiligung gegenüber der JS Zweite Finanzholding GmbH in Höhe von 4.200 TEUR und den damit in Zusammenhang stehenden Zinsaufwendungen in Höhe von 170 TEUR.

Eigenkapital

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Das Kommanditkapital per Stichtag beträgt 7.710 TEUR. Das realisierte Ergebnis wurde entsprechend dem Gesellschaftsvertrag den Verlustausgleichskonten der Gesellschafter belastet.

Zusätzlich haben die Kommanditisten ein Agio in Höhe von 308,9 TEUR geleistet.

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

	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres		1.188.057,21
1. Entnahmen für das Vorjahr (Ausschüttungen)		-92.500,00
2. Zwischenentnahmen (KapErSt und SolZ)		-1.483,55
3. Mittelzufluss (netto)		5.067.175,00
a. Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	5.067.175,00	
b. Mittelzuflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-765.414,43
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.951.984,55
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		3.443.849,68

Bei den Zwischenentnahmen handelt es sich um Kapitalertragsteuer (1.406,34 EUR) und Solidaritätszuschlag (77,21 EUR) des Geschäftsjahres. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Ausschüttungen in Höhe von 92.500,00 EUR an die Kommanditisten.

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

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

	KOMPLE-MENTÄRIN EUR	**GRÜNDUNGS-KOMMAN-DITISTIN EUR**	**DIVERSE KAPITAL-ANLEGER EUR**	**SUMME EUR**
Kapitalkonto I	0,00	200,00	76.900,00	77.100,00
Gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Agio)	0,00	0,00	308.900,00	308.900,00
Kapitalkonto II (Pflichteinlage abzgl. Auszahlungen)	0,00	19.795,30 -420,52 19.374,78	7.612.445,25 -93.563,03 7.518.882,22	7.632.240,55 -93.983,55 7.538.257,00
Kapitalkonto III	0,00	-8.088,74	-1.612.999,03	-1.621.087,77
Kapitalanlage inkl. Agio	0,00	11.486,04	6.291.683,19	6.303.169,23
Zeitveränderung	0,00	-11.535,24	-2.847.784,31	-2.859.319,55
Eigenkapital	0,00	-49,20	3.443.898,88	3.443.849,68

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

		EUR
1.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-765.414,43
2.	Belastung auf den Kapitalkonten	765.414,43
3.	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Für jeden Kommanditisten werden fünf Kapitalkonten, Kapitalkonto I (Hafteinlage), Kapitalkonto II (Pflichteinlage), Kapitalkonto III (Verlustausgleichskonto), Kapitalkonto IV (Gewinnvortragskonto) und Kapitalkonto V (Verrechnungskonto) geführt:

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

Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH, Dortmund, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Sie ist zur alleinigen Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt.

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

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Verwaltungsvergütung

Der Posten beinhaltet die Geschäftsführungsvergütung der KVG in Höhe von 24 TEUR sowie die Haftungsvergütung in Höhe von 2 TEUR.

Verwahrstellenvergütung

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

Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Die Kosten für die Jahresabschlussprüfung sowie die Kosten der Veröffentlichung des Jahresabschlusses betragen 16 TEUR. Die Kosten für die Erstellung der Steuererklärung betragen im Geschäftsjahr 18 TEUR.

Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Vertriebsprovisionen in Höhe von 539 TEUR sowie die Rechts- und Beratungskosten 10 TEUR. Zinsaufwendungen fallen in Höhe von 151 TEUR für die stille Beteiligung gegenüber der JS Zweite Finanzholding GmbH an.

F. Vergütung Geschäftsführung / Verwalterin / Verwahrstelle und weitere Kosten

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH, Dortmund, hat eine Haftungsvergütung für das anteilige Geschäftsjahr in Höhe von 2.499,00 EUR erhalten.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Dortmund, hat für die laufende Verwaltung eine Vergütung in Höhe von 23.900,00 EUR erhalten.

Die Gesamtkosten des Geschäftsjahres 2024 betragen 33,34 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert. Wegen der Anlaufkosten ist diese Angabe nur bedingt aussagekräftig. Hierin enthalten sind laufende Vergütungen für die Verwaltung (laufende KVG-Vergütung, Kosten der Verwahrstelle, Abschluss- und Prüfungskosten, Haftungsvergütung) in Höhe von 3,02 % im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert.

G. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag waren 74 Kommanditisten mit einem gezeichneten Kapital von 7.710.000,00 EUR an der Gesellschaft beteiligt. Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 EUR seiner Hafteinlage eine Stimme für Gesellschafterbeschlüsse nach § 14 des Gesellschaftsvertrages. Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt damit 77.100. Die Komplementärin hat 200 Stimmen; insgesamt sind somit 77.300 Stimmen vorhanden.

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

	31.12.2024	31.12.2023
NAV EUR	3.443.849,68	1.188.057,21
NAV / Anteil EUR	44,67	41,82

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

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

§ 285 Nr. 17 HGB: Honorare des Abschlussprüfers

Die im Geschäftsjahr unter den Prüfungs- und Veröffentlichungskosten erfassten Honorare des Abschlussprüfers beinhalten 14 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses (aus der Zuführung zu den Rückstellungen) sowie 18 TEUR für Steuerberatungsleistungen.

H. Nachtragsbericht

Bis zum 11. Juni 2025 war für die Gesellschaft Kommanditkapital in Höhe von 8.498.000,00 EUR eingeworben.

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

I. Geschäftsführung und Vertretung

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

Die Komplementärin ist zur alleinigen Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Sie wird vertreten durch ihre Geschäftsführer:

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

J. Verwaltung

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

– Herrn Dennis Gaidosch, Hemdingen (seit 01. Juli 2024)
– Frau Vanessa Meinker, Dortmund
– Herrn Sebastian Wiegand, Herten
– Herrn Fabian Schultheis, Werne

K. Angaben zu Vergütungen

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 die folgenden Vergütungen gezahlt:

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

* Es werden keine variablen Vergütungen gezahlt.

L. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB / § 135 KAGB

Im Folgenden werden die zusätzlichen Informationen nach § 300 KAGB wiedergegeben. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Informationen nach § 300 Abs. 1 KAGB verweisen wir auf den Lagebericht.

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände

Bei allen Vermögensgegenständen des AIF mit Ausnahme der kurzfristig verfügbaren Bankguthaben von 305.652,26 EUR handelt es sich um schwer liquidierbare Vermögensgegenstände. Dies entspricht einem Anteil von schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen am Gesamtvermögen von 96,16 %.

Liquiditätsmanagement

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

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

Risikomanagement

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

Die Geschäftsführung der KVG hat beschlossen, ein Konzept nach dem Prinzip des Regelkreises einzuführen, um den gesetzlichen Vorgaben und betriebswirtschaftlichen Erfordernissen gerecht zu werden. Dazu wird regelmäßig alle drei Monate ein Prozess durchlaufen, der aber auch bei wichtigen Ereignissen sofort gestartet werden kann.

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

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

Im Berichtsjahr wurden als Hauptrisiken das Anschaffungsrisiko des Objekts auf Ebene der Objektgesellschaft, das Platzierungsrisiko der Gesellschaft sowie das Investitionsrisiko identifiziert. Zur Einschätzung des Anschaffungsrisikos der Objekte auf Ebene der Objektgesellschaften werden im Rahmen der Auswahl der Objekte intensive Due Diligence Prüfungen durchgeführt, um wesentliche Altlastenrisiken auszuschließen und die Angemessenheit des Kaufpreises sicherzustellen. Des Weiteren wird laufend geprüft, ob das Asset zum geplanten Zeitpunkt und in der zugesicherten Qualität übernommen werden kann. Hinsichtlich des Platzierungsrisikos wurde eine Platzierungsgarantie mit der JS Zweite Finanzholding GmbH abgeschlossen, um die erfolgreiche Platzierung des IW II AB sicherzustellen. Innerhalb des Geschäftsjahres gab es keine Überschreitungen des anhand der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegten Gesamt-Risikolimits. Auch in Zukunft ist aus heutiger Sicht nicht mit einem Überschreiten zu rechnen. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds deckt sich nach wie vor mit der Geschäfts- und Risikostrategie. Auch eine Abänderung der Geschäfts- und Risikostrategie aufgrund von deutlich geänderten Rahmenbedingungen war nicht notwendig.

Vordefinierte Limits zur Risikosteuerung, insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen, wurden im Berichtsjahr nicht überschritten und es wurden keine wertmindernden Faktoren an dem Objekt festgestellt.

Leverage

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Brutto-Methode	222,43	-
Commitment-Methode	231,31	-

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, 27. Juni 2025

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

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

III. VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Docusign Envelope ID: 662E2E6A-F2F2-4CF1-BB4E-F0D2A5167498

forvis mazars

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen" unseres Vermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften sowie den einschlägigen europäischen Verordnungen und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB und i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grund-

Docusign Envelope ID: 662E2E6A-F2F2-4CF1-BB4E-F0D2A5167498

sätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Docusign Envelope ID: 662E2E6A-F2F2-4CF1-BB4E-F0D2A5167498

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere

Docusign Envelope ID: 662E2E6A-F2F2-4CF1-BB4E-F0D2A5167498

Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im besonderen Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres besonderen Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben, sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den

Docusign Envelope ID: 662E2E6A-F2F2-4CF1-BB4E-F0D2A5167498

zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Sonstige gesetzlich und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Dortmund, zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 KAGB i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Docusign Envelope ID: 662E2E6A-F2F2-4CF1-BB4E-F0D2A5167498

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.

Docusign Envelope ID: 662E2E6A-F2F2-4CF1-BB4E-F0D2A5167498

forvis mazars

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung der relevanten internen Kontrollen und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 30. Juni 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by:
470C7FBE12E64E5...
Jörn Dieckmann
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:
Kathrin Meier-Haskamp
99DDE04EFCA1463...
Kathrin Meier-Haskamp
Wirtschaftsprüferin

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
Hamburg

IV. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß der anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätze der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Dortmund, den 27. Juni 2025

DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH

Stefan Gerth

Thomas Lanfermann

DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: info@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de

DORTMUND| FRANKFURT | HAMBURG