

Schmidtner

FINANCE



EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

Schmidtner GmbH
Postfach 62 04 40
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0
E-Mail: info@schmidtner-gmbh.de
Internet: www.schmidtner-gmbh.de

AKTUALISIERUNG NR. 1

vom 24. Juni 2026 zum Verkaufsprospekt für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Aktualisierung Nr. 1 nach § 316 Abs. 4 KAGB der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) vom 24. Juni 2026 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 14. März 2024 („Verkaufsprospekt“) betreffend den Vertrieb der Anteile an der Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Gesellschaft“). Für Zeichnungen ab dem 24. Juni 2026 bildet dieses Dokument einen zusätzlichen Bestandteil zum Verkaufsprospekt.

Die KVG gibt mit dieser ersten Aktualisierung vom 24. Juni 2026 folgende Aktualisierung im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 14. März 2024 bekannt:

1. ABSCHNITT 12.6 „AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG“

Seite 63, Abschnitt 12.6 wird unter Beibehaltung der Überschrift durch nachfolgenden Satz ersetzt:

„Wegen der Möglichkeiten der Einschaltung von außergerichtlichen Schlichtungsstellen und behördlichen Beschwerdestellen wird auf Abschnitt 14.22 „Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren“ Bezug genommen.“

2. KAPITEL 14 „VERBRAUCHERINFORMATIONEN“

Seite 67 ff., Kapitel 14 „Verbraucherinformationen“ wird vollständig durch nachfolgende Angaben ersetzt:

„14. VERBRAUCHERINFORMATIONEN

Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen gemäß Artikel 246b § 1 EGBGB.

14.1 Identität und Hauptgeschäftstätigkeit

Die Identität und die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers sowie gegebenenfalls des Unternehmers, in dessen Auftrag er handelt, sind wie folgt:

14.1.1 Treuhandkommanditistin: DS-AIF Treuhand GmbH

Geschäftsanschrift: Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter: Geschäftsführer Sebastian Podwojewski

Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Beteiligungen an AIF im eigenen Namen und für Rechnung Dritter.

14.1.2 Gesellschaft: Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Geschäftsanschrift: Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Hauptgeschäftstätigkeit: 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. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

14.1.3 Persönlich haftende Gesellschafterin (Vertreterin): Immobilienportfolio Deutschland I GmbH

Geschäftsanschrift: Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter: Geschäftsführer Thomas Lanfermann und Fabian Schultheis

Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck 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 oder der Erwerb und die Vermietung und Verpachtung einer oder mehrerer Immobilien, das Halten und Verwalten von Beteiligungen an Gesellschaften gleich welcher Rechtsform sowie die Verwaltung eigenen Vermögens ist, zudem die Verwaltung eigenen Vermögens.

14.1.4 Geschäftsführende Kommanditistin und Kapitalverwaltungsgesellschaft: Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)

Geschäftsanschrift: Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Vertreten durch: Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 25670, diese vertreten durch die Geschäftsführer Dennis Gaidosch, Vanessa Meinker, Fabian Schultheis und Sebastian Wiegand

1) Die in dem Verkaufsprospekt definierten Begrifflichkeiten gelten nachfolgend entsprechend.

Hauptgeschäftstätigkeit: Übernahme der kollektiven Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB, derzeit bestehend aus der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement, administrativen Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFM-Richtlinie.

14.2 Anschrift, Telefonnummer und andere Kommunikationsmittel

Die Anschrift des Ortes, an dem die Treuhandkommanditistin niedergelassen ist, sowie Telefonnummer und E-Mail-Adresse sind wie folgt:

DS-AIF Treuhand GmbH (Treuhandkommanditistin), Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Telefon: +49 231/557173-591, E-Mail: customer-service@dr-peters.de

Die Anschrift des Ortes, an dem die KVG als Kapitalverwaltungsgesellschaft niedergelassen ist, sowie Telefonnummer und E-Mail-Adresse sind wie folgt:

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Telefon: +49 231/557173-0, Fax: +49 231/557173-99, E-Mail: customer-service@dr-peters.de

14.3 Kontaktangaben für Beschwerden an den Unternehmer

Die einschlägigen Kontaktangaben, die es dem Anleger ermöglichen, Beschwerden an den Unternehmer zu richten, lauten wie folgt:

Dr. Peters Group, Beschwerdemanagement, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Darüber hinaus können Beschwerden auch telefonisch über die Hotline oder per E-Mail an customer-service@dr-peters.de gerichtet werden. Einzelheiten zum Beschwerdemanagement sind in Kapitel 12.5 Abschnitt „Beschwerdemanagement“ dargestellt.

14.4 Registerangaben

DS-AIF Treuhand GmbH: Amtsgericht Dortmund, HRB 26739

Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG: Amtsgericht Dortmund, HRA 19628

Immobilienportfolio Deutschland I GmbH (Komplementärin): Amtsgericht Dortmund, HRB 32140

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft: Amtsgericht Dortmund, HRA 17712

14.5 Zuständige Aufsichtsbehörde

Für die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) zuständige Aufsichtsbehörde. Die Kontaktdaten der Bafin lauten:

Dienstsitz Bonn:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn
oder
Postfach 1253, 53002 Bonn

Dienstsitz Frankfurt:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin), Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt
oder
Postfach 50 01 54, 60391 Frankfurt
Telefon: 0228 / 4108 - 0, Fax: 0228 / 4108 - 1550, E-Mail: poststelle@bafin.de

Rechtswirksame Kommunikation:

ges-posteingang@bafin.de

Webseite:

https://www.bafin.de/DE/home_node.html

14.6 Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung

Der Anleger beteiligt sich auf der Grundlage des Registertreuhandvertrages grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH an der Gesellschaft. Der mittelbar beteiligte Anleger hat im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Die auf diese Weise mittelbar beteiligten Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils gehaltenen (Teil-)Kommanditanteils anstelle der Treuhandkommanditistin unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten. Wegen der Art, Rechte und Hauptmerkmale der Kommanditanteile wird auf Kapitel 3 Abschnitt 3.12 „Art, Rechte und Hauptmerkmal der Anteile“ des Verkaufsprospekts Bezug genommen.

Die Gesellschaft, an der sich der Anleger auf diese Weise (mittelbar) beteiligt, investiert wiederum über Objektgesellschaften in Immobilien als Anlageobjekte, in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB. Über die Erträge der Gesellschaft partizipiert der Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Investition. Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit den entsprechenden Risiken behaftet ist. Einzelheiten dazu sind dem Verkaufsprospekt im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ zu entnehmen. Es bestehen keine Garantieregelungen für die Gesellschaft.

14.7 Gesamtpreis einschließlich aller damit verbundenen Provisionen, Gebühren und Abgaben

Der Betrag der Kommanditeinlage, durch die sich ein Anleger an der Gesellschaft beteiligt, richtet sich nach der vom Anleger in der Beitrittserklärung angegebenen Beteiligungshöhe. Diese muss mindestens € 10.000 betragen. Eine höhere Kommanditeinlage muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich ist vom Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % seiner jeweiligen Kommanditeinlage zu zahlen. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Weitere Einzelheiten zu Provisionen, Gebühren und Abgaben können § 6 bis § 8 der Anlagebedingungen (abgedruckt in Kapitel 15 des Verkaufsprospekts) entnommen werden.

14.8 Konsequenzen bei Zahlungsverzug oder Zahlungsausfall

Bei nicht fristgerechter Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage ist die Geschäftsführung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen (§ 288 BGB) zu verlangen oder den betreffenden Anleger aus der Gesellschaft auszuschließen beziehungsweise eine Herabsetzung der Kommanditeinlage durchzuführen.

14.9 Personalisierung des Preises

Eine Personalisierung des Preises auf der Grundlage einer automatisierten Entscheidungsfindung findet nicht statt.

14.10 Risikohinweise zu Finanzinstrumenten

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Finanzinstrument (Anteil an der Gesellschaft), das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge. Die Beteiligung an der Gesellschaft ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken einer Beteiligung sind im Verkaufsprospekt in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ dargestellt. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag.

14.11 Hinweis auf weitere Steuern oder Kosten

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten fallen gegebenenfalls Kosten, Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, für die erforderliche Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz, für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung oder sonstige Verfügungen über die Beteiligung an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti usw. hat der Anleger selbst zu tragen. Sollten einem Anleger Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder für eine eventuelle Vertretung bei einer Gesellschafterversammlung entstehen, so sind diese Kosten vom Anleger selbst zu tragen. Der Anleger trägt zudem gegebenenfalls im Falle seines Ausscheidens aus der Gesellschaft diejenigen Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden entstehen. Löst das Ausscheiden eines Gesellschafters Grunderwerbsteuern aus, so hat der ausscheidende Gesellschafter dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Im Übrigen wird auch auf die „Anlagebedingungen“ in Kapitel 15 verwiesen.

Zu den übrigen steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 8 „Kurzangaben zu bedeutsamen Steuervorschriften“, verwiesen.

14.12 Gültigkeitsdauer der Informationen

Die im Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen sind bis zur Beendigung der Platzierungsphase und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

14.13 Einzelheiten zur Zahlung und Erfüllung

Der Zeichnungsbetrag ist gemäß der Festlegung auf der Beitrittserklärung zu erbringen. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich eines Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % auf die jeweilige Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Erfüllung nach § 362 BGB tritt regelmäßig mit endgültigem Eingang des geschuldeten Geldbetrages auf das hierfür angegebene Bankkonto ein.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (Kapitel 15 „Anlagebedingungen“), der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) und dem Treuhandvertrag (Kapitel 17 „Treuhandvertrag“).

14.14 Zusätzliche Kosten für Fernkommunikationsmittel

Zusätzliche spezifische Kosten, die der Anleger für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, werden nicht in Rechnung gestellt.

14.15 Ökologische oder soziale Faktoren

Ökologische oder soziale Faktoren werden nicht in die Anlagestrategie der Finanzdienstleistung eingebunden. Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht berücksichtigt. Die dem Beteiligungsangebot zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

14.16 Widerrufsrecht

Dem Anleger steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu, wenn der Anleger als Verbraucher seine Beitrittserklärung im Rahmen eines Fernabsatzvertrages gemäß § 312c Abs. 1 BGB oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers gemäß § 312b Abs. 1 BGB abgegeben hat. Der Anleger kann in diesen Fällen die auf die Beteiligung an der Gesellschaft gerichtete Willenserklärung bei Vorliegen eines gesetzlichen Widerrufsrechts innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Ein gegebenenfalls bestehendes Widerrufsrecht kann durch Widerruf gegenüber der Geschäftsführung der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Fax: +49 231/557173-99, Telefon: +49 231/557173-591, E-Mail: customer-service@dr-peters.de erfolgen.

Im Falle eines Widerrufs nach § 355 BGB nach Leistung der Einlage durch den Anleger richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflich-

ten nach den Grundsätzen über die fehlerhafte Gesellschaft. Der Anleger hat in diesem Fall einen Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben; vgl. § 17 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen, den Modalitäten für die Ausübung des Widerrufsrechts, dem Betrag, den der Verbraucher gegebenenfalls zu entrichten hat, sowie den Folgen der Nichtausübung des Widerrufsrechts wird auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

Die in der Beitrittserklärung enthaltene Widerrufsbelehrung ist vom Anleger gegenzuzeichnen. Ein vertragliches Widerrufsrecht wird nicht gewährt.

Daneben können Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Beitritt zur Gesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese gemäß § 305 Abs. 8 KAGB innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Verkaufsprospekt als Empfänger des Widerrufs bezeichneten Partei zu erklären. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

14.17 Mindestlaufzeit des Vertrages

Die Gesellschaft ist befristet errichtet bis zum 31. Dezember 2037. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und der Zustimmung der KVG berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verschieben. Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Der Registertreuhandvertrag wird für die Dauer bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft eingegangen.

14.18 Vorzeitige Kündigung und Vertragsstrafen

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Beteiligung an der Gesellschaft besteht nicht. Die Anleger können die Beteiligung nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Anleger aus der Gesellschaft aus. Darüber hinaus bestehen keine Rücknahmerechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und keine bestehenden Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

Gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages hat der Anleger bei Ausscheiden aus der Gesellschaft gegenüber dieser Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwertes ermit-

telt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Anlegers entstehen, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Anleger. Eine Übertragung der Beteiligung ist nach Maßgabe von § 16 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind im Gesellschaftsvertrag nicht vereinbart.

Die Vertragslaufzeit und die Beendigung des Registertreuhandvertrages zwischen Anleger und Treuhandkommanditistin sind in § 3 des Registertreuhandvertrages geregelt. Ist der Anleger nicht selbst im Handelsregister eingetragen, kann der Registertreuhandvertrag vom Anleger jederzeit und von der Treuhandkommanditistin mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Registertreuhandvertrages gekündigt werden. Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger endet ferner, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung des Registertreuhandvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

Gemäß § 4 des Registertreuhandvertrages wird dieser im Falle einer rechtsgeschäftlichen Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach dem Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können. Für den Fall der Beendigung des Registertreuhandvertrages ist in § 3 Abs. 4 des Registertreuhandvertrages die Abtretung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an der Gesellschaft von der Treuhandkommanditistin an den Anleger vereinbart. Die dingliche Wirkung der Abtretung ist aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Anlegers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister. Vertragsstrafen sind im Registertreuhandvertrag nicht vereinbart.

14.19 Praktische Hinweise und Verfahren zur Ausübung des Widerrufsrechts

Ein gegebenenfalls bestehendes Widerrufsrecht kann durch Widerruf gegenüber der Geschäftsführung der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Telefon: +49 231/557173-591, Fax: +49 231/557173-99, E-Mail: customer-service@dr-peters.de ausgeübt werden.

Bei Fernabsatzverträgen, die über eine Online-Benutzeroberfläche geschlossen werden, kann der Verbraucher auf der Online-Benutzeroberfläche durch das Nutzen einer Widerrufsfunktion eine Widerrufserklärung abgeben. Bei über eine Online-Benutzeroberfläche geschlossenen Finanzdienstleistungsverträgen wird der Anleger über das Bestehen und die Platzierung einer etwaigen Widerrufsfunktion nach § 356a BGB gesondert informiert.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

14.20 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag mit der Gesellschaft sowie dem Registertreuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Als Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag mit der Gesellschaft und aus dem Registertreuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin ist der Sitz der Gesellschaft vereinbart, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

14.21 Vertragssprache

Die Vertragssprache ist Deutsch. Jegliche Kommunikation mit den Anlegern wird auf Deutsch geführt. Dies gilt auch für die Mitteilung der Vertragsbedingungen und der Verbraucherinformationen.

14.22 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist.

Die Kontaktdaten lauten:

- Anschrift: Deutsche Bundesbank-Schlichtungsstelle, Wilhelm Epstein Straße 14, 60431 Frankfurt am Main; Postfach 10 06 02, 60006 Frankfurt am Main
- Telefon: +49 (0)69 9566 33232
- E Mail: schlichtung@bundesbank.de
- Web: www.bundesbank.de/schlichtungsstelle

Das Schlichtungsverfahren beschränkt sich auf Verbraucherverträge. Der Schlichtungsantrag ist in deutscher Sprache und in Textform zu stellen.

Die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens kann abgelehnt werden, insbesondere wenn

1. kein ausreichender Antrag gestellt wurde.
2. die Streitigkeit nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle fällt und der Antrag nicht an eine zuständige Verbraucherschlichtungsstelle abzugeben ist.
3. wegen derselben Streitigkeit bereits ein Verfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle durchgeführt wurde oder anhängig ist.
4. bei Basiskonten bereits ein Verwaltungsverfahren nach §§ 48–50 Zahlungskontengesetz anhängig ist oder unanfechtbar entschieden wurde,
5. Prozesskostenhilfe wegen fehlender Erfolgsaussicht/Mutwilligkeit abgelehnt wurde.
6. die Streitigkeit bereits bei Gericht anhängig ist oder ein Gericht

durch Sachurteil entschieden hat.

7. Ansprüche/Rechtsverhältnisse im Verbandsklageregister angemeldet sind und die Verbandsklage noch rechtshängig ist.
8. die Streitigkeit bereits durch Vergleich oder anderer Weise beigelegt wurde oder
9. der geltend gemachte Anspruch verjährt ist und die Einrede der Verjährung erhoben wurde.

Zudem kann das Verfahren abgelehnt werden, wenn eine für die Streitigkeit erhebliche grundsätzliche Rechtsfrage ungeklärt ist oder entscheidungserhebliche Tatsachen streitig bleiben und der Sachverhalt von der Schlichtungsstelle nicht geklärt werden kann. Der Antragsteller hat in seinem Antrag zu versichern, dass die vorstehenden unter Nummer 3 bis Nummer 8 genannten Ablehnungsgründe nicht vorliegen.

Das Verfahren ist für Antragsteller kostenfrei. Weitere Einzelheiten (einschließlich Verfahrensablauf und elektronischer Antragstellung) finden Sie auf der angegebenen Homepage der Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank.

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.

Bei Streitigkeiten mit der KVG im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB kann, unbeschadet des Rechts Gerichte anzurufen, zudem die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (nachfolgend „Ombudsstelle“) angerufen werden.

Die Kontaktdaten lauten:

- Anschrift: Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., Postfach 61 02 69, 10924 Berlin
- Telefon: +49 30 257 616 90
- Fax: +49 30 257 616 91
- E Mail: info@ombudsstelle.com
- Web: <https://ombudsstelle.com/>

Die Ombudsstelle schlichtet Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Antragsberechtigt sind Verbraucher (§ 13 BGB) und Unternehmer (§ 14 BGB). Der Schlichtungsantrag bei der Ombudsstelle ist in Textform und in deutscher Sprache zu stellen und muss die Streitigkeit sowie ein konkretes Begehren darstellen; zweckdienliche Unterlagen sind beizufügen. Im Antrag ist zu versichern, dass

- wegen derselben Streitigkeit kein Verfahren vor einer (anderen) Verbraucherschlichtungsstelle durchgeführt wurde oder anhängig ist,
- kein Gerichtsverfahren anhängig ist und kein Sachurteil ergangen ist,
- die Streitigkeit nicht bereits beigelegt wurde und
- ein Antrag auf Prozesskostenhilfe hierfür nicht wegen fehlender Erfolgsaussicht oder Mutwilligkeit abgelehnt wurde.

Das Verfahren ist für Antragsteller kostenfrei.

Weitere Einzelheiten finden Sie auf der angegebenen Homepage der Ombudsstelle.

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Sofern für die Streitigkeit keine anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle (wie z.B. die Ombudsstelle) zuständig ist, kann die Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „Bafin-Schlichtungsstelle“) angerufen werden. Die Bafin-Schlichtungsstelle befasst sich in diesem Zusammenhang mit Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und der Gesellschaft bezüglich Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs.

Die Kontaktdaten lauten:

- Anschrift: Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Referat VBS 12, Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main
- E-Mail: schlichtung@bafin.de
- Web: https://www.bafin.de/DE/verbraucherinnen-verbraucher/hilfe-kontakt/beschwerden-streitschlichtung/streit-bei-bafin-schlichten/streit-bei-bafin-schlichten_node.html

Der Schlichtungsantrag bei der Bafin-Schlichtungsstelle ist in Textform und in deutscher Sprache zu stellen. In dem Schlichtungsantrag schildern Sie kurz den Sachverhalt und fügen die zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen wie Schriftwechsel, Vertragsbedingungen oder Kostenberechnungen bei. Dazu müssen Sie ein konkretes Anliegen formulieren.

Im Antrag ist zu versichern, dass

- kein Verfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle wegen derselben Streitigkeit läuft oder lief,

- bei Streitigkeiten über Basiskontoverträge kein Verwaltungsverfahren nach §§ 48 bis 50 des Zahlungskontengesetzes anhängig ist oder bereits unanfechtbar über den Anspruch entschieden wurde,
- kein Gericht über die Streitigkeit mit einem Sachurteil entschieden hat,
- die Streitigkeit nicht vor Gericht anhängig ist,
- die sich aus der Streitigkeit ergebenden Ansprüche oder Rechtsverhältnisse nicht in einer noch rechtshängigen Verbandsklage im Verbandsklageregister gemeldet sind,
- die Streitigkeit nicht durch Vergleich oder anderweitig beigelegt wurde,
- kein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgelehnt wurde, weil die Rechtsverfolgung aussichtslos oder mutwillig erschien.

Weitere Einzelheiten finden Sie auf der angegebenen Homepage der Bafin-Schlichtungsstelle.

Beschwerden bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Nach Maßgabe von § 342 KAGB können Anleger ferner jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der Bafin einlegen. Beschwerden sind in Textform bei der Bafin einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdeggrund angeben.

14.23 Garantiefonds und Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen, die nicht unter die Richtlinie 2014/49/EU in der Fassung vom 16. April 2014 und die Richtlinie 97/9/EG in der Fassung vom 3. März 1997 fallen, bestehen nicht.

14.24 Angemessene Erläuterungen nach Artikel 246b § 3 EGBGB für die Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Die nachfolgenden Erläuterungen dienen dazu, Sie als Verbraucher in die Lage zu versetzen, zu beurteilen, ob die angebotene Beteiligung an der Immobilienportfolio Deutschland II GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Gesellschaft“) und die damit verbundenen Nebenleistungen Ihren Bedürfnissen und Ihrer finanziellen Situation entsprechen. Sie ersetzen keine Anlageberatung.

Diese Erläuterungen ergänzen die vorvertraglichen Informationen, die Ihnen im Verkaufsprospekt vom 14. März 2024 sowie etwaigen Nachträgen und Aktualisierungen (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) zur Verfügung gestellt werden. Der Verkaufsprospekt enthält weiterführende Erläuterungen. Die nachfolgenden Erläuterungen sind zusammen mit dem Verkaufsprospekt zu lesen.

1. Gegenstand der Beteiligung

Die Gesellschaft, an der sich ein Anleger (mittelbar) als Kommanditist beteiligt, ist ein geschlossener Publikums-AIF in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Sie investiert (im Schwerpunkt mittelbar über Objektgesellschaften) in Immobilien als Anlageobjekte und hierbei insbesondere in Einzelhandelsimmobilien des Lebensmitteleinzelhandels sowie Nahversorgungszentren. Daneben darf die Gesellschaft in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investieren.

Ziel der Beteiligung ist die Erzielung von Erträgen aus der mittelbaren langfristigen Vermietung von mehreren Immobilien sowie aus deren Veräußerung unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital. Weitere Einzelheiten zu der Anlagestrategie der Gesellschaft können insbesondere Kapitel 4 „Anlageziel und Anlageobjekte“ des Verkaufsprospektes entnommen werden.

2. Beteiligungsform: Treugeber oder Direktkommanditist

Anleger können sich an der Gesellschaft auf zwei Wegen beteiligen:

Als Treugeber (mittelbare Beteiligung):

Anleger schließen mit der DS-AIF Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“) einen Registertreuhandvertrag hinsichtlich des von dem Anleger mittelbar erworbenen Kommanditanteils. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten des Registertreuhandvertrags wird auf Anlage I des Kapitel 17 „Treuhandvertrag“ des Verkaufsprospektes Bezug genommen.

Die Treuhandkommanditistin erhöht ihre Kommanditeinlage um den Beteiligungsbetrag des Anlegers und hält diesen Anteil in eigenem Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung des Treugebers.

Der Treugeber wird nicht persönlich in das Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis wird jeder Treugeber wirtschaftlich wie ein Direktkommanditist behandelt und hat die gleiche Rechtsstellung (§ 152 Absatz 1 Satz 3 KAGB). Dies gilt insbesondere für Stimmrechte, Auskunftsansprüche, Gewinn- und Verlustbeteiligung sowie den Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben.

Umwandlung in eine unmittelbare Beteiligung:

Der Treugeber kann nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages seine Treuhandbeteiligung auf sein Verlangen hin jederzeit in eine eigene Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft umwandeln, indem er den Registertreuhandvertrag kündigt. Der Anleger muss in diesem Fall nach § 6 Abs. 13 des Gesellschaftsvertrages der Geschäftsführung der Gesellschaft auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht erteilen. Die Übertragung des Kommanditanteils auf den Anleger im Fall der Kündigung des Registertreuhandvertrages erfolgt aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Treugeber-Anlegers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister; vgl. § 3 Abs. 4 des Registertreuhandvertrages.

Für eine ausführliche Darstellung der Hauptmerkmale der Anteile an der Gesellschaft wird auf Kapitel 3.12 Abschnitt „Art, Rechte und Hauptmerkmale der Anteile“ des Verkaufsprospektes verwiesen.

3. Weitere Hauptmerkmale der Beteiligung

Mindestbeteiligung und Ausgabeaufschlag:

Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt 10.000 € (exkl. Ausgabeaufschlag). Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Es wird ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % der jeweiligen Kommanditeinlage erhoben. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Einzahlung:

Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten. Sie werden zunächst auf den etwaigen Ausgabeaufschlag und sodann auf die Pflichteinlage angerechnet; vgl. § 6 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages.

Laufzeit und Kündigung der Kommanditbeteiligung:

Die Gesellschaft ist befristet errichtet bis zum 31. Dezember 2037. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und der Zustimmung der KVG berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verschieben. Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Die ordentliche Kündigung der Kommanditbeteiligung ist ausgeschlossen. Es besteht lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

Kündigung des Registertreuhandvertrages:

Der Treugeber-Anleger ist berechtigt, den Registertreuhandvertrag jederzeit schriftlich durch eingeschriebenen Brief zu kündigen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, den Registertreuhandvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft ordentlich zu kündigen. Das bei-

derseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Registertreuhandvertrag endet ferner automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse. Im Falle der Beendigung des Registertreuhandvertrages wird die treuhänderisch gehaltene Beteiligung an der Gesellschaft von der Treuhandkommanditistin auf den Treugeber-Anleger übertragen.

Auszahlungen:

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausbezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft beziehungsweise zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf § 9 der Anlagebedingungen (abgedruckt im Kapitel 15 des Verkaufsprospekts) Bezug genommen.

Stimmrecht:

Treugeber sind von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, die auf ihre Beteiligung entfallenden Stimmrechte selbst auszuüben. Alternativ kann die Treuhandkommanditistin das Stimmrecht nach Weisung des Treugebers ausüben. Ohne Weisung enthält sich die Treuhandkommanditistin der Stimme.

Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Übertragbarkeit:

Die Übertragung der Beteiligung ist nur mit Zustimmung der Geschäftsführung möglich. Die Geschäftsführung darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Gemäß § 16 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags steht einem von der Geschäftsführung benannten Dritten ein Vorkaufsrecht zu. Weitere Einzelheiten zur Übertragung können dem Verkaufsprospekt, dort insbesondere § 16 des Gesellschaftsvertrags (abgedruckt als Kapitel 16 des Verkaufsprospekts), entnommen werden. Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Es existiert kein der Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Anteilen an einer Kommanditgesellschaft.

Widerrufsrecht:

Dem Anleger steht gegebenenfalls ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB zu. Im Falle eines Widerrufs nach § 355 BGB nach Leistung der Einlage durch den Anleger richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Grundsätzen über die fehlerhafte Gesellschaft. Der Anleger hat in diesem Fall einen Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben, das dem Wert seines Gesellschaftsanteils zum Zeitpunkt seines Ausscheidens entspricht. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgt Zug um Zug gegen Übertragung der Beteiligung des Anlegers. Weitere Einzelheiten zum Widerrufsrecht nach § 355 BGB sind in der Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung enthalten.

Daneben können Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags

zum Verkaufsprospekt eine auf den Beitritt zur Gesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese gemäß § 305 Abs. 8 KAGB innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist.

Ein vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Kosten und Nebenleistungen:

Hinsichtlich von Kosten und Nebenleistungen wird auf Abschnitt 14.7 und Abschnitt 14.11 der Verbraucherinformationen (Kapitel 14) Bezug genommen.

Für weitergehende Einzelheiten zu der Beteiligung, insbesondere zu Gewinn- und Verlustbeteiligung, Auseinandersetzungsguthaben und Liquidationserlös, wird auf den Verkaufsprospekt und dort u. a. auf den Gesellschaftsvertrag (Kapitel 16, insbesondere §§ 12–17) und die Anlagebedingungen (Kapitel 15) verwiesen.

4. Besondere Folgen für den Anleger**Totalverlustrisiko:**

Mit der Beteiligung geht der Anleger eine längerfristige unternehmerische Beteiligung ein, die mit erheblichen finanziellen Risiken verbunden ist. Es besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag). In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Die mit der Beteiligung verbundenen Risiken sind ausführlich in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospektes dargestellt.

Haftung – Direktkommanditist:

Der Direktkommanditist haftet den Gläubigern der Gesellschaft gegenüber unmittelbar bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1,0 % der Pflichteinlage) gemäß § 171 Absatz 1 HGB. Die Haftung ist ausgeschlossen, sobald die Haftsumme in die Gesellschaft eingezahlt ist. Die Haftung lebt jedoch wieder auf, soweit dem Anleger Auszahlungen (Entnahmen) gewährt werden, die seinen Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabmindern, oder soweit Auszahlungen erfolgen, während sein Kapitalanteil durch Verluste bereits unter die Haftsumme gemindert ist (§ 172 Absatz 4 in Verbindung mit § 171 Absatz 1 HGB).

Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Hafteinlage darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit der vorherigen Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung den betroffenen Kommanditisten darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Eine vertragliche Nachschusspflicht besteht nicht (§ 152 Absatz 3 KAGB); der Ausschluss der Nachschusspflicht lässt die vorstehende gesetzliche Haftung nach §§ 171 ff. HGB jedoch unberührt.

Haftung – Treugeber:

Die Haftung gegenüber Gläubigern der Gesellschaft nach §§ 171 ff. HGB trifft im Außenverhältnis zunächst die Treuhandkommanditistin, die mit ihrer anteilig erhöhten Haftsumme im Handelsregister

eingetragen ist. Im Innenverhältnis ist der Treugeber jedoch verpflichtet, die Treuhandkommanditistin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt; § 1 Abs. 4 des Registertreuhandvertrags.

Die Freistellungsverpflichtung lebt – entsprechend der gesetzlichen Regelung in §§ 171 Absatz 1, 172 Absatz 4 HGB – anteilig wieder auf, wenn und soweit die Haftsumme der Treuhandkommanditistin an diese zurückgezahlt wird, die Treuhandkommanditistin Gewinnanteile entnimmt, während ihr Kapitalanteil durch Verlust unter die Haftsumme gemindert ist, oder ihr Kapitalanteil durch die Entnahme unter die Haftsumme herabgemindert wird. Im Ergebnis treffen Treugeber wirtschaftlich ein dem Direktkommanditisten vergleichbares Haftungsrisiko, auch wenn es rechtlich über die Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin vermittelt wird.

Folgen bei Zahlungsverzug und Zahlungsausfall:

Wird die Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag nicht fristgerecht eingezahlt (Zahlungsverzug), kann die KVG die gesetzlichen

Verzugszinsen (vgl. § 288 BGB) verlangen oder von der Beitrittsvereinbarung zurücktreten. Hat ein Anleger einen Teil seiner Einzahlungsverpflichtung erfüllt, kann die KVG alternativ die Pflichteinlage des Anlegers auf den tatsächlich eingezahlten Betrag, abgerundet auf volle 1.000 €, der jedoch mindestens 10.000 € betragen muss, zuzüglich des darauf etwaig anteilig zu entrichtenden Ausgabeaufschlags, herabsetzen und die gesetzlichen Verzugszinsen geltend machen.

Eingeschränkte Fungibilität:

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung ist ausgeschlossen. Die Anteile an der Gesellschaft werden nicht an einer Börse gehandelt. Der Anleger muss damit rechnen, die Beteiligung nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen vor dem regulären Laufzeitende veräußern zu können.

Keine Einlagensicherung:

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen, wie beispielsweise der Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes deutscher Banken, stehen für dieses Beteiligungsangebot nicht zur Verfügung.“

3. PLATZIERUNG

Entsprechend § 6 Abs. 4 des Gesellschaftervertrages wurde die Platzierungsphase der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2026 verlängert. Damit ist die KVG berechtigt, das Kommanditkapital der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2026 („Platzierungsphase“) durch Beteiligung von Anlegern über die Treuhandkommanditistin auf bis zu 33.000.000 € zu erhöhen. Dementsprechend verlängert sich sowohl die Fälligkeit der Platzierungs- und Finanzierungsgarantie sowie die Laufzeit der Stillen Beteiligung auf den 31. Dezember 2026.

Dies wirkt sich auf die Darstellung der nachfolgenden Passagen des Verkaufsprospektes aus, die wie folgt neu gefasst werden.

Seite 10, Abschnitt 3.8 Satz 1 hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

„Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Gesellschaft endet am 31. Dezember 2026 („Platzierungsphase“) oder, sofern das Kommanditkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt.“

Seite 39, Abschnitt 6.3.3 Satz 3 hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

„Zudem hat sich die Dr. Peters GmbH & Co. KG gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, den Teil des einzuwerbenden Kommanditkapitals, der bis zum 31. Dezember 2026 nicht von Dritten gezeichnet worden ist, bis zu einem Maximalbetrag in Höhe von 10.000.000 € selbst zu zeichnen und einzuzahlen.“

Seite 43, Abschnitt 7.2 Absatz 3 hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

„Der Fälligkeitstag ist der 31. Dezember 2026.“

Seite 44, Abschnitt 7.3 Absatz 4 Satz 1 hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

„Die stille Gesellschaft endet spätestens am 31. Dezember 2026.“

Nachfolgend weitere Informationen, bei denen es sich nach Auffassung der KVG nicht um solche Umstände handelt, die eine rechtliche Verpflichtung zur Aufstellung einer Aktualisierung auslösen:

4. PERSONELLE VERÄNDERUNGEN BETEILIGTER GESELLSCHAFTEN

- a) Stefan Gerth ist aus der Geschäftsführung der persönlich haftenden Gesellschafterin Immobilienportfolio Deutschland I GmbH ausgeschieden. Zum neuen Geschäftsführer wurde Fabian Schultheis bestellt.

Durch die vorstehend genannte personelle Veränderung verändert sich folgender Abschnitt des Verkaufsprospektes.

Seite 9, Abschnitt 3.5 Absatz 1 Satz 3:

„Stefan Gerth“ wird ersetzt durch „Fabian Schultheis“.

- b) Dennis Gaidosch ist in die Geschäftsführung der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft eingetreten.

Durch die vorstehend genannte personelle Veränderung verändern sich folgende Abschnitte des Verkaufsprospektes.

**Seite 9, Abschnitt 3.5 Absatz 2 Satz 3,
Seite 55, Abschnitt 9.1 Absatz 1 Satz 2:**

„Vanessa Meinker, Fabian Schultheis und Sebastian Wiegand“ wird ersetzt durch „Vanessa Meinker, Fabian Schultheis, Sebastian Wiegand und Dennis Gaidosch“.

Seite 55, Abschnitt 9.1 neu hinzugefügter Absatz 5:

„Dennis Gaidosch bekleidet neben seiner Geschäftsführungstätigkeit in der KVG auch weitere Geschäftsführungsmandate bei Gesellschaften der Dr. Peters Gruppe im Bereich der Assetklasse Erneuerbare Energien. Zudem ist Dennis Gaidosch Prokurist in der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Vertriebsleistung beauftragt wurde.“

5. INVESTMENTS

Die Gesellschaft hat bis zum 24. Juni 2026 entsprechend den im Verkaufsprospekt aufgeführten Anlagegrenzen mittelbar über Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften zwei Anlageobjekte mit einem Gesamtkaufpreis von rund 19,15 Mio. € angebunden. Die Finanzierung auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgt mit Eigen- und Fremdkapital. Die KVG plant über die ersten beiden Akquisitionen hinaus keine weiteren Immobilien für das Portfolio anzubinden. Damit ist die Investitionstätigkeit der Gesellschaft in Immobilienbeteiligungen abgeschlossen. Es liegt kein Blind-Pool-Konzept mehr vor, sodass sämtliche Aussagen des Verkaufsprospektes vom 14. März 2024 hinsichtlich des ursprünglich vorliegenden Blind Pools im Kontext der getätigten Investitionen zu betrachten sind.



Im Juni 2024 wurde ein erstes Nahversorgungszentrum in Beckum (Nordrhein-Westfalen) zum Kaufpreis von 11,0 Mio. € erworben und bereits im September 2024 dinglich übernommen. Dem Ankauf lag eine Bewertung durch Wüest Partner Deutschland vom 20. März 2024 in Höhe von 11,1 Mio. € zugrunde. Durch den Hauptmieter REWE sowie den Mieter ALDI Nord weist die Immobilie einen Mieterschwerpunkt im Bereich der Lebensmittelnahversorgung auf.



Bei der zweiten angekauften Immobilie handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum in Rathenow, Brandenburg. Das Anlageobjekt wurde im April 2025 zum Kaufpreis von 8,15 Mio. € erworben und im September 2025 dinglich übernommen. Dem Ankauf lag eine Bewertung durch WERTMAXX vom 2. April 2025 in Höhe von 8,6 Mio. € zugrunde. Hauptmieter dieses Nahversorgungszentrums sind Kaufland und OBI.

Die Gesellschaft hat in zwei Investitionsberichten die Einzelheiten zu den Investitionen detailliert dargestellt und empfiehlt den Interessenten diese vor einer Investitionsentscheidung zu studieren. Diese sind unter www.dr-peters.de abrufbar. Auf Anfrage wird die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, einem Anleger auch die Investitionsberichte per E-Mail oder auf dem Postweg übersenden.

6. ANHEBUNG DER ANFÄNGLICH GEPLANTEN AUSZAHLUNGEN [PROGNOSE]

Durch die beiden Ankäufe in Beckum und in Rathenow soll zukünftig planmäßig eine Liquidität generiert werden, die eine Auszahlung von 4,75 % p.a. an die Anleger der Gesellschaft und damit eine Anhebung der bisherigen prognostizierten Auszahlungen von ursprünglich geplant 4,25 % p.a. auf 4,75 % p.a. ab dem 2. Halbjahr 2025 ermöglicht (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats).

Durch die vorstehend genannte Veränderung verändern sich folgende Abschnitte des Verkaufsprospektes.

**Seite 4, letzter Absatz Satz 2,
Seite 7, Abschnitt „Geplante Auszahlungen [Prognose]“:**

„4,25 %“ wird ersetzt durch „4,75 %“.

Diese Aktualisierung Nr. 1 zum Verkaufsprospekt kann bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie im Internet unter www.dr-peters.de kostenlos angefordert werden.