



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS
FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L.

GESCHÄFTSBERICHT

31.12.2020

INHALT

3

Einleitung

4

DEUTSCHE FINANCE GROUP

5

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

6

Investitionsländer der
institutionellen Investmentstrategien

**Jahresbericht
IPP Institutional Property Partners
Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L.**

10

Lagebericht

22

Bilanz zum 31.12.2020

23

Gewinn- und Verlustrechnung

24

Anhang 2020

31

Vermerk des Abschlussprüfers

35

Bilanzzeit



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Im Geschäftsjahr 2020 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt 1,24 Milliarden Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten somit weiter signifikant gesteigert werden und betragen zum 31.12.2020 rund 7,7 Milliarden Euro.

Das letzte Jahr war für viele klassische Investmentportfolios eine Herausforderung. Während bei einigen Immobilienarten durch die Pandemie vorübergehende Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten, entwickelten sich andere als die neuen Investmentstrategien der Zukunft. Das Thema Lage stand in 2020 grundsätzlich bei jeder Due Diligence absolut im Vordergrund – je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie! Auf dieser Basis haben wir in 2020 sehr fokussiert renditestarke USA Prime-Investments in Bestlage mit einem Volumen von über 2 Mrd. USD für unsere Investoren akquiriert und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Investoren an USA-Investments ist nach wie vor sehr hoch. Nicht zuletzt, weil die USA als größte und dynamischste Volkswirtschaft der Welt, den bedeutendsten, transparentesten und professionellsten Immobilienmarkt repräsentieren und darüber hinaus auch über eine ausgesprochen eigentümergefreundliche Gesetzgebung verfügen. Das ist für viele internationale Investoren immer noch von großer Bedeutung. Gefragt sind aktuell bei Investoren jedoch auch in den USA eher Prime-Investments in hervorragender Lage mit Wertsteigerungspotenzial. In 2020 investierte die DEUTSCHE FINANCE GROUP daher gemeinsam mit finanzstarken institutionellen Investoren und Privatanlegern unter Anderem in den bekannten Office Tower „BIG RED“ in Chicago sowie in die weltbekannte „Transamerica Pyramid“ in San Francisco.

Aktuell und mit Sicherheit auch im Hinblick auf COVID-19 zeichnen sich derzeit neue Immobilienarten ab, die künftig besonders im Fokus von institutionellen Investoren stehen werden. Dazu zählen auch Lab-Offices, also Labor- und Verwaltungsflächen, die aufgrund der weltweit steigenden Forschungsaktivitäten für Impfstoffe und Arzneimittel derzeit eine besonders hohe Nachfrage erfahren. Bereits 2019 haben wir als DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der Entwicklung institutioneller Club-Deals in der amerikanischen Wissensmetropole Boston begonnen und frühzeitig den sich abzeichnenden Trend erkannt. Für 2021 plant die DEUTSCHE FINANCE GROUP weitere Investitionen in dem Bereich Lab-Offices in den USA und konzipiert derzeit neue institutionelle Club-Deals, bei denen auch Privatanleger investieren können. Zudem werden derzeit weitere Investmentstrategien konzipiert, die gerade von der aktuellen Entwicklung und den anstehenden Trends in den Immobilienmärkten besonders profitieren.

Immobilien sind nicht nur in Zeiten niedriger Zinsen eine attraktive Kapitalanlage. Als eigene Anlageklasse mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien vergleichsweise unabhängiger von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf. Durch innovative Finanzstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren einen exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten. Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren Anleger in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!

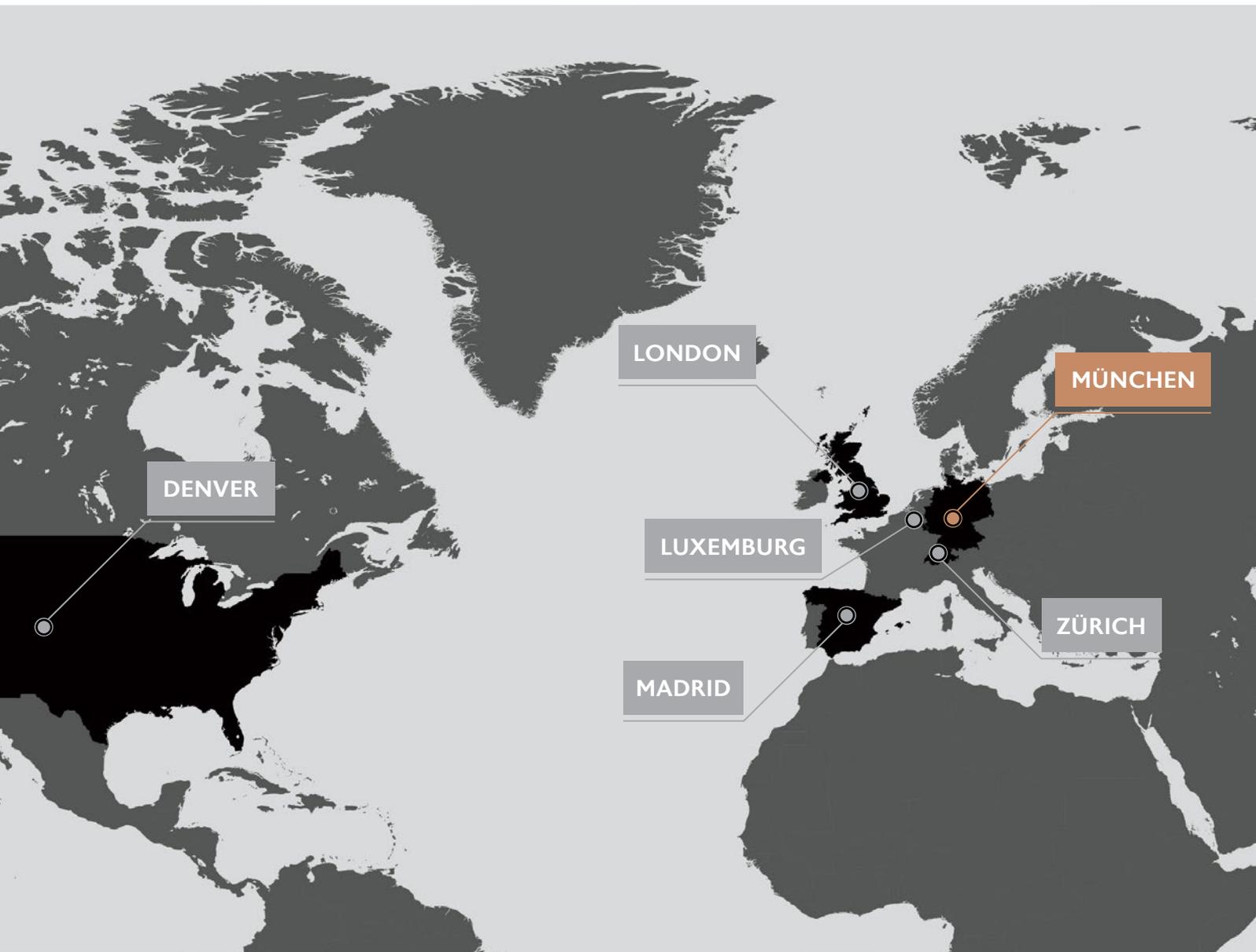
Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2020
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 28. Juni 2021

Stefanie Watzl, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance
Investment GmbH

Christoph Falk, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance
Investment GmbH

DEUTSCHE FINANCE GROUP



Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Der Fokus liegt dabei auf Investments mit Wertsteigerungspotential und attraktiven Renditen sowie der Risikominimierung des Gesamtportfolios durch Diversifikation. Dies wird durch Investitionen in verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen in Kombination mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten erreicht. Durch innovative Investmentstrategien und fokussierte Asset

Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren über ihr einzigartiges, weltweites Netzwerk exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten in den Assetklassen Immobilien und Infrastruktur, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen.

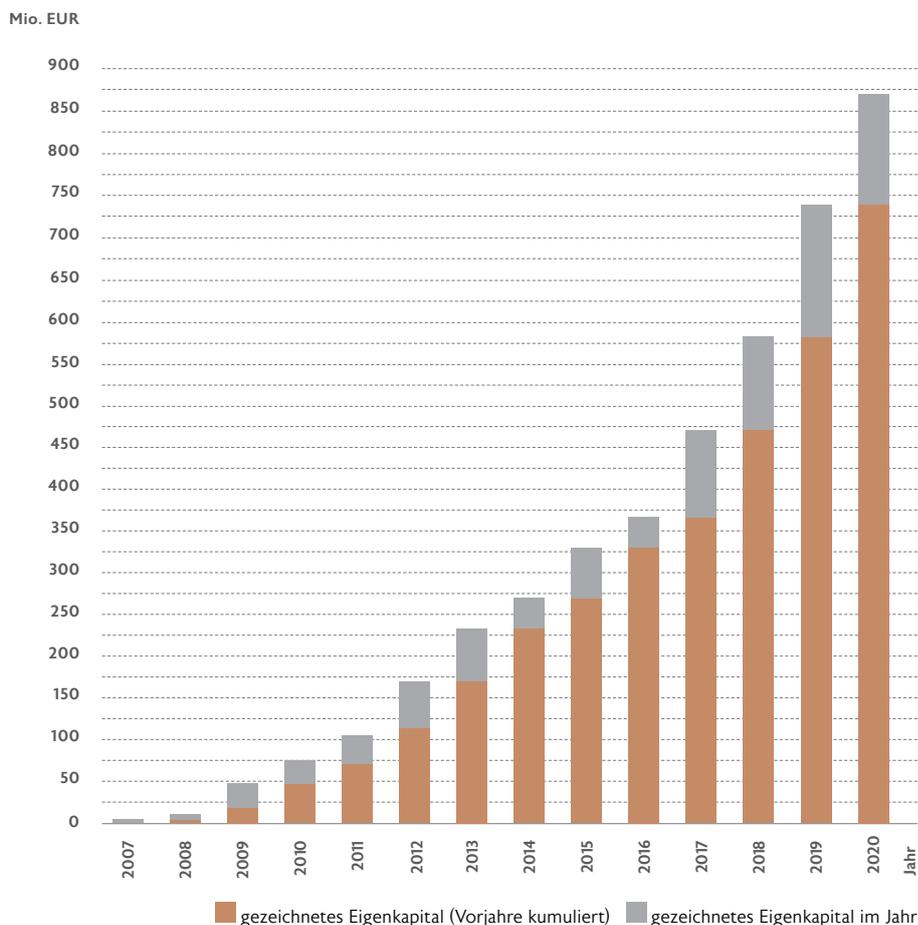
Mit über 15 Jahren Erfahrung investiert die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio mit weltweiten Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments.

ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

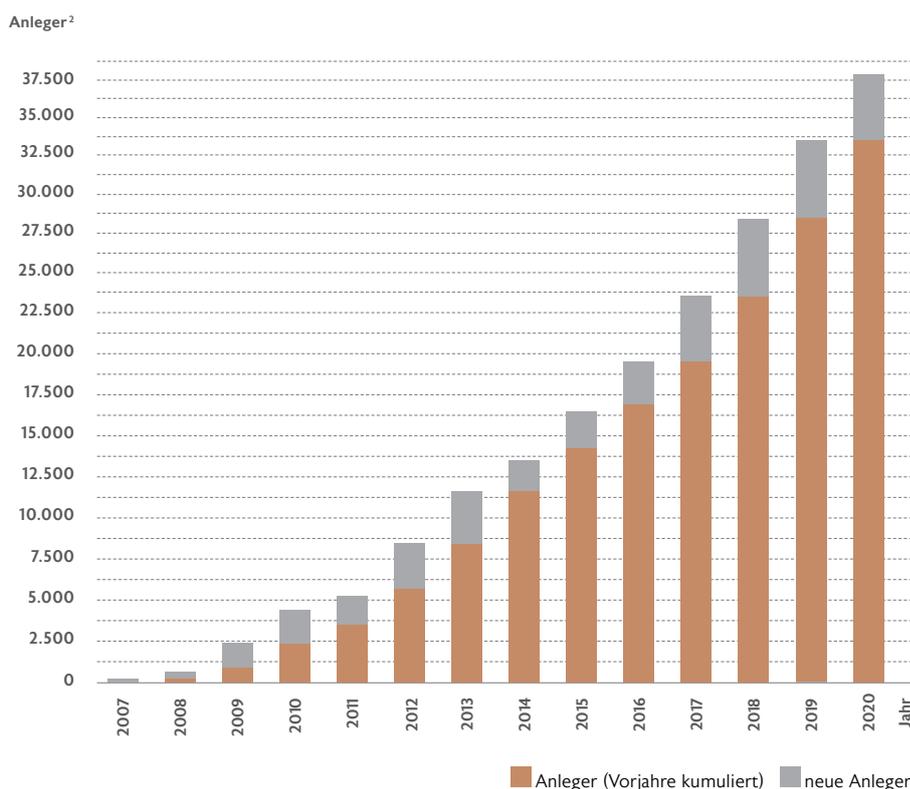
Die Strategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, alle wesentlichen Geschäftsbereiche wie Produktkonzeption, Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertriebskoordination und Anlegerverwaltung in einem Konzern zu vereinen. Diese „all-in-one“ Strategie schafft die Basis für Kompetenz, schnelle strategische Entscheidungen und notwendige Anpassungen an Marktveränderungen. Durch diese fokussierte Unternehmensstrategie konnte die DEUTSCHE FINANCE GROUP auch im Geschäftsjahr 2020 die Assets under Management kontinuierlich steigern.

Im Jahr 2020 befanden sich 3 alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Der Investment Fund 13 investiert breit diversifiziert in die Assetklassen Infrastruktur und Immobilien. Die Laufzeit beträgt 15 Jahre und Privatanleger können zwischen zwei Anteilklassen wählen (Einmalzahler oder Ratenzahler). Der Investment Fund 14 wurde mit einer Laufzeit von 7 Jahren aufgelegt. Die Strategie des Investmentfonds besteht im Aufbau und der Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Private Equity Real Estate und Immobilien. Darüber hinaus initiierte die Deutsche Finance mit dem Investment Fund 16 den zweiten Club Deal Fund, mit einer Laufzeit von rund 8 Jahren, der in das Prime-Investment BIG RED, einen Büroturm mit 45 Stockwerken in bester Lage des Finanzdistrikts von Chicago, USA, investiert. Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2020 im Privatanlegergeschäft insgesamt 18¹ Fonds mit über 870 Mio. EUR Eigenkapital und über 38.000 Privatanlegern² konzipiert.

Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



Anzahl der Privatanleger



¹ Davon erfolgte bei zwei Fondsgesellschaften die Gründung bereits in 2020, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2021. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

² Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

DEUTSCHE FINANCE GROUP

BRASILIEN

CHILE

DOMINIKANISCHE
REPUBLIK

KANADA

KOLUMBIEN

MEXIKO

PANAMA

PERU

PUERTO RICO

USA



19 Investment Strategien¹

15 Mandate – Institutionelle Investoren

In 47 Ländern investiert²

Mehr als 38.000 Anleger³

19 internationale Auszeichnungen

7,7 Mrd. EUR verwaltetes Vermögen⁴

¹ Stand: 31.12.2020/inklusive Investment Funds, sonst. Investmentstrategien und Fonds Advisory.

² Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien als Investitionsländer gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2020.

³ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

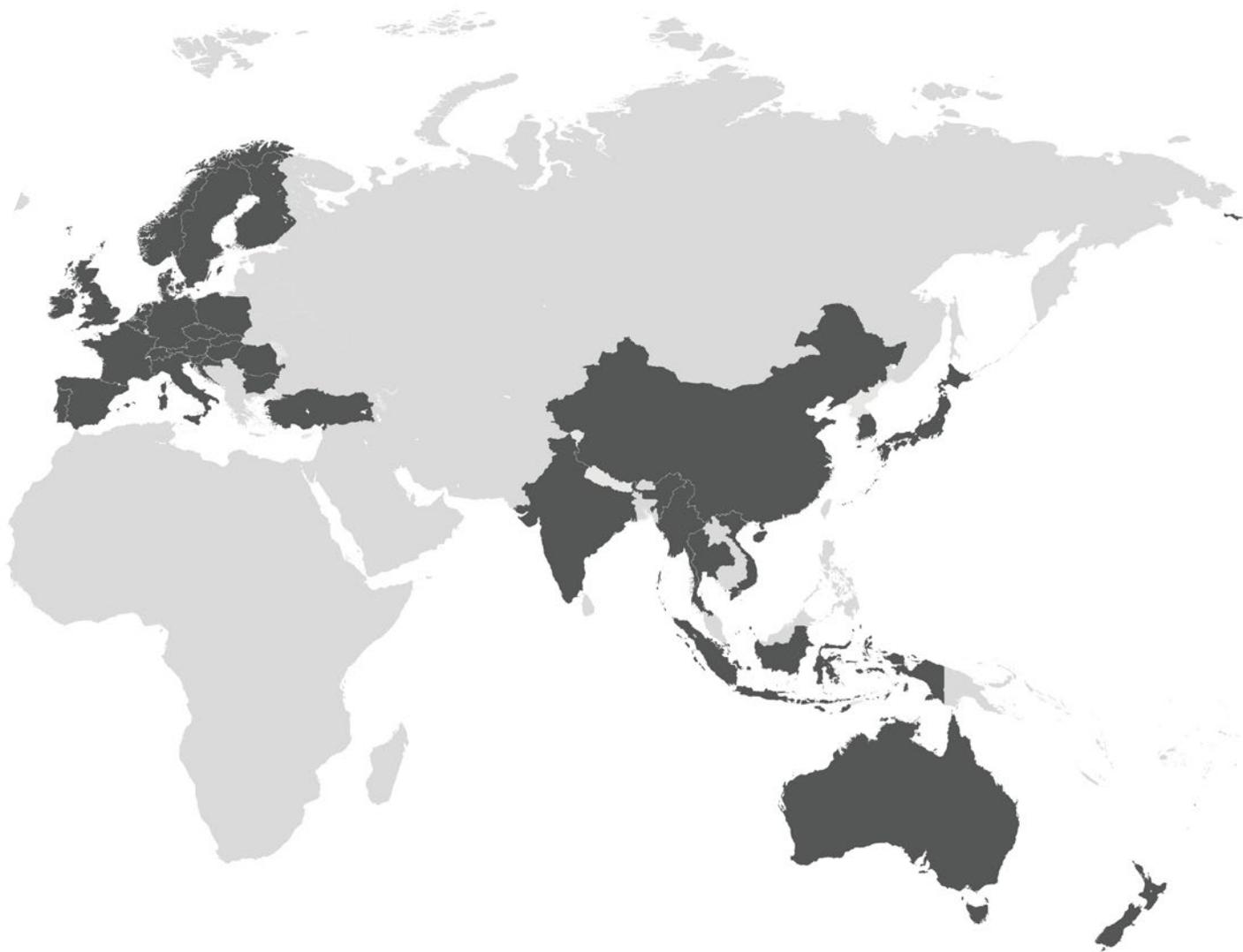
⁴ Stand: 31.12.2020 (veröffentlicht am 14.01.2021).

BELGIEN
BULGARIEN
DÄNEMARK
DEUTSCHLAND
FINNLAND
FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN
ITALIEN
IRLAND
KROATIEN
NIEDERLANDE
NORWEGEN

ÖSTERREICH
POLEN
PORTUGAL
SCHWEDEN
SCHWEIZ
SLOWAKEI

SLOWENIEN
SPANIEN
TSCHECHIEN
TÜRKEI
RUMÄNIEN
UNGARN



HONGKONG
INDIEN

MALEDIVEN

SINGAPUR

VIETNAM



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS
FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L.

JAHRESBERICHT

31.12.2020

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

Fondsname	IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. ¹
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien
Geschäftsführung²	DF Deutsche Finance Investment GmbH (Liquidatorin); bis 31.12.2019 DF Deutsche Finance Management GmbH
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2020
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2019 (seit 01.01.2020 Liquidationsphase)
Datum der Gründung	28.06.2011 (Beendigung der Beitrittsphase: 31.12.2013)
Anzahl der Investoren³	3.456
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 97397

KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Management GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 162136
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)/LIQUIDATORIN²

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

VERWAHRSTELLE

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Paris, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Francois Abadie (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Jacques Ripoll

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust II GmbH
Steuerberater	O & R Oppenhoff & Rädler AG
Rechtliche / Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzleien Linklaters und Clifford Chance
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

¹ Umfirmiert mit Handelsregistereintragung vom 04.03.2019; vormals: IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG.

² Seit 01.01.2020 erfolgt die Geschäftsführung im Rahmen der Liquidationsphase durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Investment GmbH.

³ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

IPP FUND I IM ÜBERBLICK

Die IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. (kurz: IPP Fund I) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München.

Die Gesellschaft wurde am 28.06.2011 als IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG gegründet und mit Umfirmierung (Handelsregistereintragung zum 04.03.2019) in die Regulierung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) als geschlossener „Alternativer Investmentfonds“ („AIF“) im Sinne des § 1 Abs. 1 und 5 KAGB überführt. Die Umfirmierung erfolgte nach Änderung des Gesellschaftsvertrages, Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin, Beauftragung der externen AIF-Verwaltungsgesellschaft sowie Beauftragung der Verwahrstelle als Rechtsfolgen des zum 31.12.2018 gefassten Gesellschafterbeschlusses im Zusammenhang mit der Reinvestition der vorhandenen Liquidität. Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von

74,7 Mio. EUR (ohne Agio) und 3.450 Anlegern (aktuell 3.456 Anleger) abgeschlossen. Die Strategie des IPP Fund I war der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien.

Der IPP Fund I verfügt zum 31.12.2020 in seinen 8 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 480 Immobilieninvestments in 17 Ländern. Seit dem 01.01.2020 befindet sich der IPP Fund I in der Liquidationsphase.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt am Geschäftsjahresende 0,75 EUR bei 74.721.370 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 33,4 % sowie gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rund 1 %, beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,09 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,21 EUR um rund 9,9 % reduziert. Der Anteilwert des IPP Fund I vor Abzug von Steuern ist somit seit dem Ende der Beitrittsphase in 2013 um 26,7 % gestiegen.⁴ Gründe der Reduzierung auf NIW

Basis im Geschäftsjahr sind zum einen Bewertungsanpassungen bei institutionellen Investmentstrategien durch die weltweite Coronapandemie, insbesondere bei Investmentstrategien mit Fokus auf Hotel und Einzelhandel. Zum anderen stellt ein nicht unerheblicher Anteil der Bewertungsanpassungen die Umsetzung von Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zur Umrechnung von Fremdwährungen in Euro dar. Dadurch entstehende Währungsschwankungen sind jedoch unrealisiert und stellen somit zum Berichtszeitpunkt 31.12.2020 keine realisierten Verluste bei den Vermögensgegenständen dar. Ein weiterer Grund ist die noch nicht abgeschlossene Wertentwicklung von institutionellen Investmentstrategien im Zusammenhang mit Reinvestitionen der vergangenen Jahre. Insbesondere wird aus den in 2019 getätigten Investitionen eine Wertentwicklung mit maßgeblichen Rückflüssen im Rahmen der Liquidationsphase erwartet, die in der Leistungsentwicklung bis Ende 2020 aufgrund des J-Curve-Effekts⁵ nicht berücksichtigt sind.

KENNZAHLEN IPP FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2020	VORJAHR 31.12.2019
Gesamtinvestition	EUR	78.457.439	78.473.189
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	3.736.069	3.736.819
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	74.721.370	74.736.370
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	74.721.370	74.736.370
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	24.961.948	24.961.948
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	56.055.227	64.093.745
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	8	11
Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien ⁶	EUR	98.492.563	115.692.019
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ⁶	EUR	29.248.444	43.890.934

⁴ Der Anteilwert 2013 wurde aus dem Geschäftsbericht für das entsprechende Geschäftsjahr hergeleitet.

⁵ Siehe Erläuterungen zum "J-Curve-Effekt" auf S. 19.

⁶ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

LAGEBERICHT

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie

Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der IPP Fund I investierte sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgte nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 12.02.2019 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Zielinvestitionen waren unmittelbar oder mittelbar (auch über eine zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft) eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien – dazu zählen auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate. Die Anlagepolitik sah vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio von mehr als 5 Zielinvestitionen aufzubauen.

Die Diversifikation erfolgte dabei neben den Anlageklassen nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklung, nach verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Dabei wurden Megatrends, wie die fortschreitende Globalisierung, sich rasant verändernde demographische Strukturen, die Entwicklungen in Schwellenländern oder der signifikant gestiegene Urbanisierungsgrad berücksichtigt. Danach war das Anlageziel, die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien über den Investmentzyklus bis zur Abwicklung zu halten und dabei eine Rendite durch Ausschüttungen aus den Wertzuwächsen und Verkaufserlöse der Investmentstrategien zu vereinnahmen. Die Investmentstrategien generieren Wertzuwächse typischerweise durch aktives Portfoliomanagement, durch Optimierung der Qualität, Quantität und Duration von Cash-Flows oder durch Projektentwicklungen. Die einzelnen Investments wurden von lokalen Investmentstrategien identifiziert und

bieten eine weitere Diversifikation nach Regionen, Sektoren und Laufzeiten. Über die Laufzeit des Investmentfonds war damit das Portfolio an einer Vielzahl einzelner Immobilieninvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt.

Portfoliobericht¹

Wesentliche Veränderungen

Im Rahmen der Portfolioliquidation konnte der IPP Fund I eine institutionelle Investmentstrategie zum Marktwert veräußern, zwei weitere institutionelle Investmentstrategien wurden im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt.

Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der IPP Fund I Kapitalzusagen gegenüber 8 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 98,5 Mio. EUR abgegeben, von denen 69,3 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 29,2 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa, Nord- und Lateinamerika. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2020 bei insgesamt 480. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der IPP Fund I hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien beläuft sich die Fremdfinanzierungsquote² über das Gesamtportfolio gerechnet wie im Vorjahr in einer für derartige Investitionstrategien üblichen Bandbreite. Am 31.12.2020 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR³ zum Stichtag von rund 8,40 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI⁴ der institutionellen Investmentstrategien lag

zum Stichtag bei 1,32. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

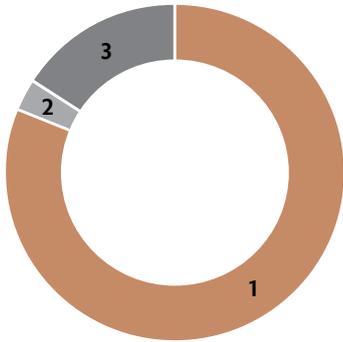
¹ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der IPP 1 Investitions GmbH.

² Loan to value (LTV) der Investmentstrategien gewichtet nach Bilanzsumme der Investmentstrategien.

³ Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite bezieht sich daher nicht auf die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

⁴ Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Investmentstrategie wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Investmentstrategie (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen der Investmentstrategien ins Verhältnis zu den abgerufenen Zahlungen, die der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

Verteilung des Portfolios⁵



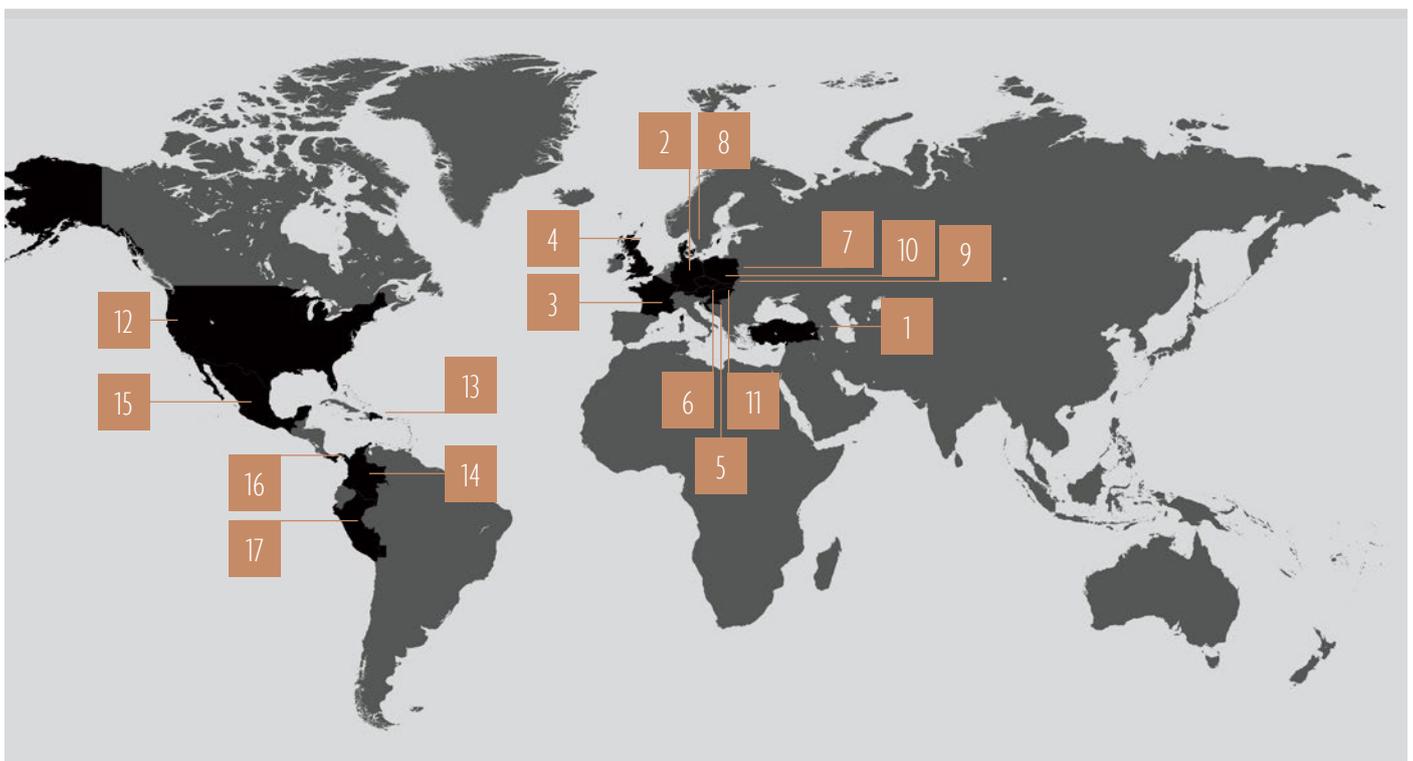
1	Institutionelle Investmentstrategien	83 %
2	Liquidität	3 %
3	Weitere Vermögensgegenstände ⁶	14 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien⁷

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	14.222
Einzelhandelsflächen	qm	105.524
Büroflächen	qm	283.747
Gewerbeflächen	qm	4.536
Hotelzimmer	Anzahl	291
Wohnungen im Studentenwohnheim	Anzahl	1.456
Parkplätze	Anzahl	4.145
Logistikflächen	qm	32.141.645
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	828.568

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien⁷

- | | | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|
| 1 TÜRKEI | 6 ÖSTERREICH | 11 UNGARN | 15 MEXIKO |
| 2 DEUTSCHLAND | 7 POLEN | 12 USA | 16 PANAMA |
| 3 FRANKREICH | 8 DÄNEMARK | 13 DOMINIKANISCHE REPUBLIK | 17 PERU |
| 4 GROSSBRITANNIEN | 9 SLOVAKEI | 14 KOLUMBIEN | |
| 5 KROATIEN | 10 TSCHECHIEN | | |



⁵ Nach Verkehrswerten.

⁶ Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft IPP 1 Investitions GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

⁷ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

LAGEBERICHT

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 3	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 4
Name	LAHC Fund	ALD Fund	TREF	KCP II
Kapitalzusage	8.000.000 USD	5.000.000 USD	10.000.000 EUR	8.000.000 GBP
Strategie	Lateinamerika- Immobilienfonds	Mexiko- Immobilienfonds	Türkei- Immobilienfonds	Europa- Immobilienfonds
Sektoren	Wohnen	Industrie- und Gewerbeparks, Wohnen und Einzelhandel	Hotel, Studenten- wohnungen, Wohnen und Nischensektoren	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studenten- wohnungen, Hotels
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch	Value Added/ Opportunistisch
Beteiligungsjahr IPP Fund I	2011	2011	2012	2013
Abrufquote Netto	59 %	71 %	80 %	0 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	1.765.187	4.018.683	5.283.718	1.779.964
Anzahl Direktinvestments ¹	12	5	6	46

¹ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 6	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 7	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 8
JP Fund ²	WREP 2	SPO V	RAIF SI
18.000.000 EUR	7.500.000 EUR	8.500.000 EUR	35.000.000 EUR
Europa- Immobilienfonds	Frankreich- Immobilienfonds	USA- Immobilienfonds	Global- Immobilienfonds
Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studenten- wohnungen, Hotels	Büro, Wohnen	Studentenwohnen	Gewerbe, Wohnen
Value Added	Value Added	Value Added	Value Added
2013	2013	2019	2019
32 %	28 %	97 %	36 %
9.372.127	3.727.069	9.356.729	12.979.001
16	14	1	380

² Hinsichtlich der Reinvestition der bis 2017 noch offenen Kapitalzusagen ggü. dem JP Fund i. H. v. 11,7 Mio. EUR durch REV SV 1 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2017.

LAGEBERICHT

ÜBERSICHT ALLOKATION

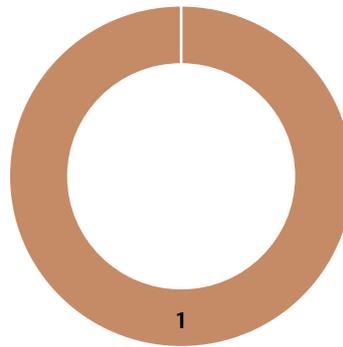
Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der IPP Fund I ist zum Berichtsstichtag vollständig in die Assetklasse Immobilien investiert. Der Anteil Schwellenländer beträgt dabei zum Berichtsstichtag 21 %, der Anteil der Industrieländer 79 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 54 %, Nordamerika 35 % und Lateinamerika 11 % der Gesamtallokation. Der sektorale Fokus verteilt sich auf 36 % Wohnen, 22 % Gewerbepark/Logistik, 16 % Studentenwohnungen, 13 % Büro, 8 % Einzelhandel, 4 % Hotels und 1 % auf sonstige Immobiliensektoren.

Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

RISIKOPROFIL

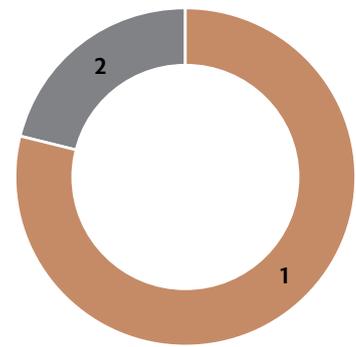
Mit dem Beitritt zum IPP Fund I geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des IPP Fund I umfasst die unter Kapitel C. des Verkaufsprospekts (S. 16 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals. Die getätigten Zeichnungen der institutionellen Investmentstrategien erfolgten im Rahmen der Investitionsstrategie. Die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios hängen von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Allokation Assetklassen



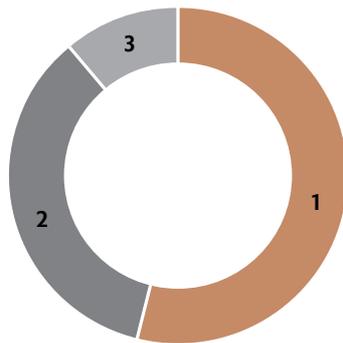
1	Immobilien	100 %
---	------------	-------

Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



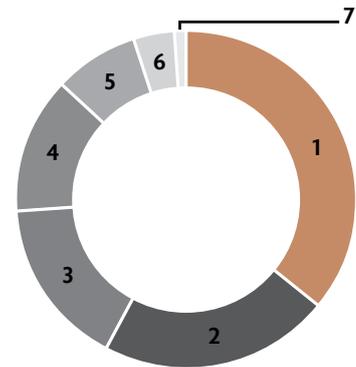
1	Industrieländer	79 %
2	Schwellenländer	21 %

Allokation Regionen



1	Europa	54 %
2	Nordamerika	35 %
3	Lateinamerika	11 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Wohnen	36 %
2	Gewerbepark/Logistik	22 %
3	Studentenwohnungen	16 %
4	Büro	13 %
5	Einzelhandel	8 %
6	Hotels	4 %
7	Sonstiges	1 %

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den IPP Fund I richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen Risiken sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des IPP Fund I sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des IPP Fund I.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, dass ein Kreditinstitut seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung und Geschäftsbeziehungen wurden ausschließlich mit genehmigten und beaufsichtigten Banken eingegangen. Das Kreditrisiko war im Berichtszeitraum gering.

Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Markt-zinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter 12 Monaten vorgesehen ist.

Währungsrisiken

Die Beteiligungen des IPP Fund I werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte bis zum Ende

der Fondslaufzeit sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote eingehalten wird. Das Währungsrisiko wird als moderat eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des IPP Fund I wurden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der IPP Fund I hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher sind die operationellen Risiken vorrangig bei der KVG angesiedelt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den IPP Fund I auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt und angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des IPP Fund I wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategie sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des IPP Fund I Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Es wird vom IPP Fund I im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der IPP Fund I Kredite bis zur Höhe von 150 %

des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche weiteren direkten und indirekten Auswirkungen die weltweit grassierende COVID-19 Pandemie auf den IPP Fund I haben könnte. Insbesondere durch eventuell zunehmende Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten ergibt sich prinzipiell die Möglichkeit temporär erhöhter Beteiligungs-, Währungs- und Kreditrisiken. Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Fondsgesellschaft sind auch bei einer weiteren Verschärfung der COVID-19 Pandemie wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko auf Basis von COVID-19 für den IPP Fund I besteht aktuell nicht.

Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden.

Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender

LAGEBERICHT

Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung wurden während der Fondslaufzeit Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Liquiditätsrisikomanagement

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des IPP Fund I sicherstellt. Die Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und zu steuern, sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2020 mit einer Reduzierung der Bilanzsumme um rund 8,3 Mio. EUR ist maßgeblich bedingt durch den Rückgang der Beteiligungen um 22,9 Mio. EUR aufgrund des Verkaufs einer Beteiligung sowie durch die stichtagsbedingte Neubewertung. Darüber hinaus erhöhten sich die Forderungen ggü. der Tochtergesellschaft IPP 1 Investments GmbH um 8,7 Mio. EUR. Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Beteiligung und der zum Bilanzstichtag ausstehenden Kaufpreisforderung sind die sonstigen Vermögensgegenstände um 5,9 Mio. EUR auf 6,2 Mio. EUR angestiegen. Die Liquidität zum Bilanzstichtag beträgt 1,0 Mio. EUR.

Das Eigenkapital nach KARBV beträgt zum Bilanzstichtag 56,1 Mio. EUR und beinhaltet unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung von 3,0 Mio. EUR. Fremdmittel bestehen vor allem in Form von kurzfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt 0,2 Mio. EUR.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage nach KARBV ist in 2020 mit einem Jahresergebnis i. H. v. –8,0 Mio. EUR negativ. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt 6,6 Mio. EUR und wurde vor allem durch eine Ausschüttung einer Beteiligung i. H. v. 7,9 Mio. EUR geprägt. Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr vor allem aus dem Verkauf einer Beteiligung i. H. v. 1,0 Mio. EUR, aus der Verwaltungsvergütung an die KVG i. H. v. 0,7 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,2 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. –14,6 Mio. EUR resultiert vor allem aus Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. –14,7 Mio. EUR. Diese resultieren insbesondere aus stichtagsbedingten Währungsumrechnungen und reduzierten Bewertungen von Investmentstrategien mit Fokus auf Hotel und Einzelhandel durch Einflüsse der COVID-19 Pandemie sowie aus der noch nicht abgeschlossenen Wertentwicklung von institutionellen Investmentstrategien im Zusammenhang mit Reinvestitionen der vergangenen Jahre. Die Neubewertungen setzen sich im Wesentlichen aus Anpassungen der Bewertungsreserve i. H. v. –5,9 Mio. EUR und Währungsumrechnungseffekten i. H. v. –1,0 Mio. EUR zusammen. Des Weiteren war eine Auflösung der Bewertungsreserve i. H. v. –7,8 Mio. EUR vorzunehmen, welche als Beteiligungsertrag im realisierten Ergebnis enthalten ist.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des IPP Fund I ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments.

Der Verkaufsprospekt der Gesellschaft sieht vor, dass sich der IPP Fund I während der gesamten Laufzeit an mind. fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der IPP Fund I

hat dieses Ziel erreicht und verfügt aktuell in seinen 8 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 480 Immobilieninvestments in 17 Ländern.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils externe Ratings von renommierten Gesellschaften wie zum Beispiel der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas¹, nach internationalem Standard durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagement der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil² beträgt am Geschäftsjahresende 0,75 EUR bei 74.721.370 Anteilen. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung bei Beendigung der Liquidationsphase. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 33,4 % sowie gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rund 1 %, beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,09 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,21 EUR um rund 9,9 % reduziert. Der Anteilwert des IPP Fund I vor Abzug von Steuern ist seit dem Ende der Beitrittsphase in 2013 um 26,7 % gestiegen. Gründe der Reduzierung auf NIW Basis im Geschäftsjahr sind zum einen Bewertungsanpassungen bei institutionellen Investmentstrategien durch die weltweite Corona-Pandemie, insbesondere bei Investmentstrategien mit Fokus auf Hotel und Einzelhandel. Zum anderen stellt ein nicht unerheblicher Anteil der Bewertungsanpassungen die Umsetzung von Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zur Umrechnung von Fremdwährungen in Euro dar. Dadurch entstehende Währungsschwankungen sind jedoch unrealisiert und stellen somit zum Berichtszeitpunkt 31.12.2020 keine realisier-

¹ Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>

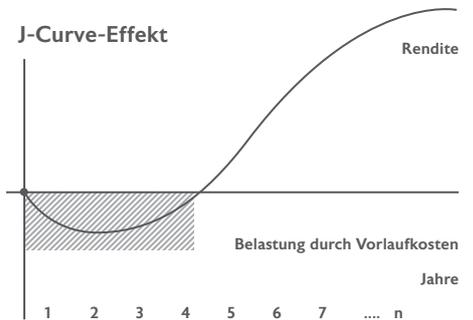
² Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

ten Verluste bei den Vermögensgegenständen dar. Ein weiterer Grund ist die noch nicht abgeschlossene Wertentwicklung von institutionellen Investmentstrategien im Zusammenhang mit Reinvestitionen der vergangenen Jahre. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des IPP Fund I durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prognostizierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt³ bezeichnet. Insbesondere wird

aus den in 2019 getätigten Investitionen eine Wertentwicklung mit maßgeblichen Rückflüssen im Rahmen der Liquidationsphase erwartet, die in der Leistungsentwicklung bis Ende 2020 aufgrund des J-Curve-Effekts nicht berücksichtigt sind.

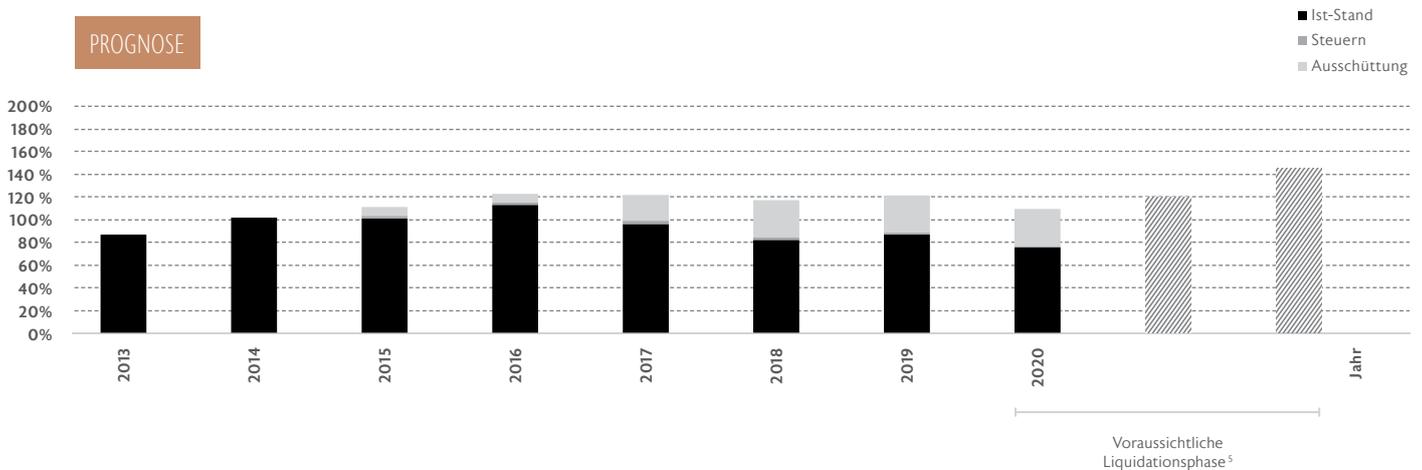
Die Auswirkungen der Corona-Pandemie führen in zahlreichen Sektoren und Ländern zu einer erheblichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. In diesem Zuge kann es zu Veränderungen bei Preisentwicklungen von Immobilien kommen. Ein

wesentlicher Aspekt dafür wird die Intensität und vor allem die Dauer der Pandemie sein.



Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung⁴

Die Leistungsentwicklung wird berechnet als arithmetischer Mittelwert aus der prognostizierten Gesamtauszahlung aller Anleger vor Steuern. Die folgende Grafik zeichnet eine Prognose der zukünftigen Entwicklung bis zur Gesamtauszahlung auf. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die die Fondsgesellschaft keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von der Prognose ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung der Fondsgesellschaft.



Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationaler Immobilienmärkte 2020

Das Jahr 2020 verzeichnete eine Kontraktion der Wirtschaft auf globaler Ebene, welche beispiellos war in ihrer Geschwindigkeit und weltweit synchronen Ausprägung. Insgesamt reduzierte sich die Wirtschaftsleistung um –3,3 % im Vergleich zum Vorjahr, in Europa um –6,6 % und in Deutschland um –4,9 %. Aufgrund der ebenfalls beispiellosen politi-

schen Maßnahmen geht der Internationale Währungsfonds von einer schnellen wirtschaftlichen Erholung in 2021/2022 aus mit einem weltweiten Wachstum von 6,0 % bzw. 4,4 %. Für Deutschland wird eine Stabilisierung auf 3,6 % Wirtschaftswachstum in 2021 und 3,4 % in 2022 erwartet. Diese ist allerdings stark abhängig von Impfungen und ihrer Wirkung bei Mutationen, der Effizienz der politischen Maßnahmen und der Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft auf post-COVID-19 Zeiten.⁶

Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Entwicklung zeigte sich die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weitestgehend als COVID-19-resistent. Zwar reduzierte sich das Transaktionsvolumen in 2020 wie von JLL erwartet um 28 % auf 762 Mrd. USD und das eingesamelte Kapital um 21,9 % auf 118 Mrd. USD, dies allerdings im Vergleich zum Rekordjahr 2019. Die Assets under Management erhöhten sich im Gegensatz dazu um 9,9 % auf 1.090 Mrd. USD. Der INREV-Umfrage vom Januar 2021 zufolge werden die Investitionspläne institutioneller Anleger durch die

³ Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Fonds und der institutionellen Investmentstrategien die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Fonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.

⁴ Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

⁵ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

⁶ IMF (April 2021): World Economic Outlook – Managing Divergent Recoveries.

LAGEBERICHT

Pandemie nicht beeinflusst. Spitzenreiter in den Anlagensektoren bleiben weiterhin Büro-, Logistik- und Wohnimmobilien. Die favorisierte Assetkategorie verschiebt sich von „Value Add“ im Vorjahr hin zu risikoaverseren „Core“-Immobilien, gefolgt von „Value Add“ und „Opportunistic“. Deutsche Gewerbe-/Logistikimmobilien sind lt. INREV die meistgefragte Anlegerkombination in Europa für 2021. Generell gewinnen Deutschland und Frankreich stark an Attraktivität als Anlageregionen in Europa hinzu, im Gegensatz zu Großbritannien u. a. bedingt durch den Brexit.^{1,2,3}

Branchenbezogenes Umfeld

Sachwertbeteiligungen

Im Jahr 2020 betrug das in Deutschland platzierte Eigenkapital geschlossener Publikums-AIFs 1,2 Mrd. EUR, was einem Rückgang im Vergleich zum Rekordjahr 2019 von 330 Mio. EUR bzw. 21 % entspricht. Über die Hälfte des Volumens (ca. 60 %) wurde dabei wie im Vorjahr von nur 5 Anbietern platziert, u. a. durch die DF Deutsche Finance Investment GmbH mit einem Anteil von 12 % auf dem vierten Rang. Von den 1,2 Mrd. EUR platziertem Eigenkapital wurden 839 Mio. EUR bzw. rd. 70 % im Jahr 2020 auf den Markt gebracht, eine Reduzierung um 32 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds stieg allerdings um 8 auf 32 Fonds an. Die Reduzierungen im Platzierungsvolumen sind auf die Corona-Pandemie zurückzuführen. Durch Eindämmungsmaßnahmen wie Kontaktverbote und Lockdowns wurde der hauptsächlich im persönlichen Kontakt stattfindende Vertrieb erheblich eingeschränkt. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten vor allem zu Beginn des Jahres 2020 sank zudem die Nachfrage nach langfristigen Investmentprodukten. Dies erschwerte nicht nur den Vertrieb platzierter Fonds, Anbieter verschoben deshalb ihren Vertriebsstart oder gar die Vertriebszulassung bei der BaFin.^{4,5}

Bei den platzierten Fonds bleiben Immobilien weiter Spitzenreiter in den Asset-Klassen der geschlossenen Publikums-AIFs mit einem

Anteil von 69 % des platzierten Eigenkapitals wie schon in den Jahren zuvor. Ihnen folgen Private Equity mit 20 %, Multi-Asset mit 6 % und Erneuerbare Energien mit 4 %. Im Vergleich zum Vorjahr verlor Private Equity 3 % an Multi-Asset (+ 1 %) und Erneuerbare Energien (+ 2 %).^{4,5}

Für 2021 erwartet Scope Emissionsaktivitäten leicht unter dem Jahresergebnis 2020. Platzierungen werden weiter vom Verlauf der Pandemie abhängig sein. Der Anlagefokus platzierter Fonds wird weiter auf Immobilien erwartet, allerdings mit Verschiebungen in der sektoralen Allokation. Die von der Pandemie meistbetroffenen Sektoren Hotel und Einzelhandel werden voraussichtlich rückläufig sein.^{4,5}

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Asset-Klassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass auch im Falle von pandemie-/krisenbedingten Marktkorrekturen insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsgelegenheiten wahrgenommen und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages).

Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, so-

wie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem IPP Fund I auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB für den IPP Fund I, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie.

Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem IPP Fund I und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthaftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden.

In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu be-

¹ JLL (Februar 2021): Global Market Perspective.

² Preqin: 2021 Preqin Global Real Estate Report.

³ INREV (Januar 2021): Investment Intentions Survey 2021.

⁴ Scope Analysis GmbH: „Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 18.02.2021.

⁵ Scope Analysis GmbH: „Emissionsaktivitäten 2020 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 04.02.2021.

auftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

Die Gesellschaft hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) mit Sitz in München mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft beauftragt. Dies umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, das Risikomanagement sowie die administrative Verwaltung der Gesellschaft.

Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. In 2020 wurden von der DFI mit dem Investment Fund 16 mit einer Laufzeit von 8 Jahren, dem Investment Fund 18 mit einer Laufzeit von 7 Jahren und dem Investment Fund 19 mit einer Laufzeit von 15 Jahren, drei neue Investmentvermögen aufgelegt, von denen sich der Investment Fund 16 bereits in 2020 in der Platzierung befand. Daneben befanden sich zwei weitere Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Investment Fund 13 mit einer Laufzeit von 15 Jahren und dem Investment Fund 14, mit einer Laufzeit von 7 Jahren. Der Investment Fund 13 wurde zum 31.12.2020 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von 83,3 Mio. EUR geschlossen. Von den verwalteten Publikums AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 234,1 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

Es handelt sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) in Liquidation. Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Vertrag auszuscheiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungs Guthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Im Berichtszeitraum kam es beim IPP Fund I zum Ausschluss eines Anlegers.

Bewertungsverfahren

Angaben zu den Bewertungsverfahren sind dem Anhang Kapitel II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu entnehmen.

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2020 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,99 nach der Brutto-Methode und 1,00 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenständen erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Die DFI verwaltet das Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI im Geschäftsjahr

unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der DFI eingestuft.

Haftung

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Die Beitrittsphase wurde am 31.12.2013 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des IPP Fund I ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen des IPP Fund I besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, war eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

Angaben zur Vergütung

Angaben zur Vergütung der KVG, der Mitarbeiter und Dritter sind im Anhang Kapitel IV. „Erläuterungen zur GuV“ sowie Kapitel V. „Sonstige Angaben“ zu entnehmen.

Die Geschäftsführung der
DF Deutsche Finance Investment GmbH,
28.06.2021

Stefanie Watzl, Christoph Falk

BILANZ ZUM 31.12.2020

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		38.089.125	60.964.573
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.029.819	621.720
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	10.896.735		2.429.296
b) Zins und Dividendenansprüche	0		16.000
c) Andere Forderungen	44.161	10.940.896	212.193
4. Sonstige Vermögensgegenstände		6.231.085	303.862
Summe Aktiva		56.290.925	64.547.644
	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		175.010	238.536
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		60.688	210.461
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere sonstige Verbindlichkeiten		0	4.902
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		53.040.984	46.461.736
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung		3.014.243	17.632.009
Summe Passiva		56.290.925	64.547.644

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2020 BIS ZUM 31.12.2020

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN

	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		8.397.821	411.950
b) Sonstige betriebliche Erträge		162.876	264.360
Summe der Erträge		8.560.697	676.310
2. Aufwendungen			
a) Zinsen auf Kreditaufnahme		0	221
b) Verwaltungsvergütung		651.444	1.391.133
c) Verwahrstellenvergütung		41.812	44.584
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		194.025	167.955
e) Sonstige Aufwendungen		83.824	252.793
Summe der Aufwendungen		971.105	1.856.686
3. Ordentlicher Nettoertrag		7.589.592	- 1.180.376
4. Veräußerungsgeschäfte			
a) Realisierte Verluste		1.001.019	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften		- 1.001.019	0
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		6.588.573	- 1.180.376
6. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	54.000		5.161.785
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	14.671.766		679.442
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		- 14.617.766	4.482.343
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		- 8.029.193	3.301.967
II. Verwendungsrechnung			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		6.588.573	- 1.180.376
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten		- 6.588.573	1.180.376
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung		0	0

ANHANG 2020

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung – KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gliederung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach KARBV. Die Gesellschaft ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB und wird unter der Nummer HRA 97397 beim Amtsgericht München geführt. Zum 31.12.2019 endete die Dauer der Gesellschaft, so dass am 01.01.2020 die Liquidationsphase begann.

Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Es wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 bis 25 KARBV sowie die Bewertungsvorschriften gemäß § 26 ff. KARBV beachtet. Da die Dauer der Fondsgesellschaft am 31.12.2019 endete, erfolgt die Bilanzierung der gehaltenen Vermögenswerte zum 31.12.2020 bereits mit den voraussichtlichen Netto-Veräußerungswerten unter Abkehr von der Prämisse der Unternehmensfortführung.

Bilanzposten, die auf fremde Währung lauten, wurden unterjährig zu den jeweiligen Kursen im Entstehungszeitpunkt in Euro umgerechnet. Am Bilanzstichtag wurden diese zum Stichtagskurs der Europäischen Zentralbank (EZB-Kurs) bewertet.

Währungskurse

	31.12.2020	31.12.2019
Kurs EUR/USD	1,2271	1,1234
Kurs EUR/GBP	0,8990	0,8508

Die Beteiligungen und Forderungen an Beteiligungsgesellschaften werden zu Liquidationswerten bilanziert. Nach dem Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die bis zur Aufstellung bekannt geworden sind, berücksichtigt.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt, der dem Liquidationswert zum Bilanzstichtag entspricht.

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

Investmentanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen (ausgewiesen unter den Beteiligungen) stellen sich wie folgt dar:

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRS- WERT IN TEUR
IPP 1 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	24.654	100,00 %	27.10.2011	24.701
REV SV 1 ²	SCSp, Luxemburg	8.280	100,00 %	07.06.2013	8.280
WREP 2 ⁵	S.à r.l., Luxemburg	846	100,00 % ³	19.07.2013	3.727
RAIF SI ⁴	SCS, Luxemburg	24.528	74,47 %	16.12.2019	12.979

Angaben zu Beteiligungen nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRS- WERT IN TEUR
LAHC Fund ⁴	L.P. Cayman Islands	24.222	6,93 %	15.10.2011	1.765
ALD Fund ⁴	L.P., Canada	42.196	9,52 %	23.12.2011	4.019
TREF ⁴	L.P., Great Britain	68.583	7,02 %	16.02.2012	5.284
KCP II	L.P., Great Britain	36.466	5,33 %	26.02.2013	1.780
JP Fund ^{5,6}					
JP XIV	S.à r.l., Luxemburg	n./a.	1,68 % ⁵	07.06.2013	1.092
REV SV 1 ²	SCSp, Luxemburg	8.280	100,00 %	07.06.2013	8.280
SPO V ⁴	SCS, Luxemburg	32.805	28,57 %	04.03.2019	9.357

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Höhe der Forderungen an Beteiligungsgesellschaften mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt 9.422 TEUR (Vorjahr 759 TEUR), mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren 1.475 TEUR (Vorjahr 1.671 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von einem Jahr und enthalten im Wesentlichen eine ausstehende Kaufpreisforderung aus der Veräußerung einer Beteiligung.

Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Pflichteinlagen der Kommanditisten (Zeichnungssumme) in Höhe von 74.721.370 EUR (Vorjahr 74.736.370 EUR) sind zum Bilanzstichtag voll erbracht. Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag.

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Zum REV SV 1 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Jahresbericht 2017 hinsichtlich der Reinvestition der noch offenen Kapitalzusagen ggü. dem JP Fund i. H. v. 11,7 Mio. EUR. Darüber hinaus wird ein Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter unter dieser Position ausgewiesen.

³ Anteile an der Feedergesellschaft.

⁴ Beteiligung mittelbar über IPP 1 Investitions GmbH gehalten.

⁵ Die Beteiligungsquoten werden auf Basis des gezeichneten Kapitals in der jeweiligen Gesellschaft berechnet.

⁶ Die Verkehrswerte betreffen sowohl Beteiligungen als auch Ausleihungen.

ANHANG 2020

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten (§ 24 Abs. 2 KARBV)

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	64.093.745	60.791.778
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	0	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten/ laufende Raten	0	0
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	– 9.325	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	6.588.573	– 1.180.376
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 14.617.766	4.482.343
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	56.055.227	64.093.745

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Entsprechend der Regelung in § 6 des Gesellschaftsvertrages lassen sich die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin wie folgt darstellen (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte):

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN		KOMPLEMENTÄRIN	
		EUR (VORJAHR)	EUR (VORJAHR)	EUR (VORJAHR)	EUR (VORJAHR)
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	74.721.370	(74.736.370)	0	(0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	74.721.370	(74.736.370)	0	(0)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	(0)	0	(0)
Kapitalkonto I c	Ausstehende Einlage (eingefordert)	0	(0)	0	(0)
Verrechnungskonto ¹	Sonstiger Zahlungsverkehr	– 24.985.099	(– 24.961.948)	0	(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	3.276.552	(0)	0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	0	(– 3.312.687)	0	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	3.014.243	(17.632.009)	0	(0)

¹ Diese Konten werden teilweise aktivisch ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Haftungsverhältnisse

Die IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. hat der IPP 1 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die IPP 1 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. aus dieser Zusage durch die IPP 1 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die IPP 1 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der IPP 1 Investitions GmbH aus Zahlungen der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. vorhandenen liquiden Mitteln – zum Stichtag auf 22.686 TEUR (Vorjahr 35.471 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. in Höhe von 5.414 TEUR (Vorjahr 6.667 TEUR), 1.033 TGBP (Vorjahr 1.033 TGBP) und 0 USD (Vorjahr 607 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 6.563 TEUR (Vorjahr 8.420 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinsen und ähnliche Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Gewinnanteilen aus Mitunternehmenschaften von 8.192 TEUR (Vorjahr 119 TEUR) und Erträgen aus gewährten

Ausleihungen an Investmentstrategien in Höhe von 196 TEUR (Vorjahr 97 TEUR) zusammen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 163 TEUR (Vorjahr 264 TEUR) sind im Wesentlichen Erträge aus der Erstattung von Gewerbesteuerzahlungen des Vorjahres in Höhe von 68 TEUR (Vorjahr 0 EUR), Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 55 TEUR (Vorjahr 182 TEUR), Erträge aus einem Erstattungsanspruch im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen der KVG in Höhe von 29 TEUR (Vorjahr 71 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 10 TEUR (Vorjahr 11 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von 60 TEUR (Vorjahr 2 TEUR) und Verwaltungskosten in Höhe von 22 TEUR (Vorjahr 94 TEUR) unter anderem für Druck- und Portokosten und Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Aus der Veräußerung einer institutionellen Investmentstrategie wurde ein Verlust in Höhe von 1.001 TEUR realisiert.

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis, kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung betreffen in Höhe von 54 TEUR (Vorjahr 0 EUR) unrealisierte Gewinne aus der Auflösung von latenten Steuerrückstellungen. Die Aufwendungen aus der Neubewertung in Höhe von 14.672 TEUR (Vorjahr 649 TEUR) betreffen unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den Investmentstrategiebeteiligungen. Der Betrag enthält die Auflösung der Bewertungsreserve bei einer institutionellen Investmentstrategie in Höhe von 7.797 TEUR aufgrund einer Gewinnausschüttung. Diese Gewinnausschüttung ist im Geschäftsjahr im realisierten Ergebnis in Höhe von 7.894 TEUR enthalten.

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermit-

telten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 60.074.486 EUR (Vorjahr 62.442.762 EUR) rund 1,5 % (Vorjahr 3,0 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen in Höhe von 74.721.370 EUR berechnete Gesamtkostenquote 1,2 % (Vorjahr 2,5 %).

Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2020 gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 0 EUR (Vorjahr 634 TEUR) an die KVG sowie 12.436 EUR (Vorjahr 11 TEUR) an Dritte und fielen im Zusammenhang mit einer Restrukturierung im Rahmen der Liquidationstätigkeit an. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der IPP 1 Investitions GmbH.

Verwahrstelle

Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 41.812 EUR (Vorjahr 45 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 599.363 EUR (Vorjahr 1.165 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt.

ANHANG 2020

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	38.089.125	67,9 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	1.029.819	1,8 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.171.981	30,6 %
Summe Vermögensgegenstände	56.290.925	100,4 %
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	175.010	– 0,3 %
II. Verbindlichkeiten	60.688	– 0,1 %
Summe Schulden	235.698	– 0,4 %
C. FONDSVERMÖGEN	56.055.227	100,0 %

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft IPP 1 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

IN EUR	2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	2019	DAVON INVESTITIONS GMBH	2018	DAVON INVESTITIONS GMBH	2017	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	46.791.735	33.403.318	62.709.917	25.929.018	51.703.749	17.911.796	69.118.061	24.034.627
Liquidität	1.415.560	385.741	710.172	88.452	9.179.941	4.947.009	3.662.225	1.897.280
Weitere Vermögensgegenstände	17.659.704	487.722	3.009.041	47.690	1.989.505	225.922	9.834.492 ¹	231.079
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	– 9.811.772	– 9.576.074	– 2.335.385	– 1.881.486	– 2.081.416	– 1.024.890	– 2.069.518	– 1.042.691
Wert des Eigenkapitals	56.055.227	24.700.707	64.093.745	24.183.674	60.791.778	22.059.837	71.163.440	25.120.295

¹ In 2017 beinhaltete der Wert in dieser Tabelle weitere Vermögensgegenstände i. H. v. 9.382 TEUR, die ebenfalls den Zielinvestitionen zugeordnet wurden, da es sich um Forderungen ggü. den institutionellen Investmentstrategien handelte.

Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	56.055.227	64.093.745
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	74.721.370	74.736.370
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ²	0,75	0,86
Zzgl. Auszahlungen	0,33	0,33
Zzgl. Steuern ³	0,01	0,02
Summe	1,09	1,21

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt. Die Deutsche Finance Investment hat eine Vergütungsrichtlinie implementiert, in der Regelungen getroffen sind, unter denen variable Vergütungen vereinbart werden können und dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

Im Geschäftsjahr 2020 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.278.734 EUR (Vorjahr 1.646.846 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 22 Personen (Vorjahr 16 Personen). In 2020 wurden variable Vergütungen in Höhe von 279.690 EUR (Vorjahr 175.000 EUR) zzgl. steuerfreie Corona-Prämien in Höhe von 33.000 EUR (Vorjahr 0 EUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 494.787 EUR (Vorjahr 639.157 EUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die KVG und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Der Verkaufsprospekt wurde im Geschäftsjahr nicht geändert.

Angaben zu besonderen Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Der Anteil der Vermögensgegenstände des IPP Fund I, der schwer zu liquidieren ist und für den deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

Weitere Angaben

Angaben zum Risikoprofil, zum Risikomanagement, zu Rücknahmerechten, zu Rücknahmevereinbarungen sowie zur Hebelwirkung/Leverage können dem Lagebericht entnommen werden.

Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Management GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 162136, mit einem voll erbrachten Kapital in Höhe von 25.000 EUR).

Liquidatorin

Während des Geschäftsjahres 2020 erfolgte die Geschäftsführung durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Investment GmbH, vertreten durch Herrn Christoph Falk als Leiter

Risikomanagement und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den 480 bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien⁴:

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	14.222
Einzelhandelsflächen	qm	105.524
Büroflächen	qm	283.747
Gewerbeflächen	qm	4.536
Hotelzimmer	Anzahl	291
Wohnungen im Studentenwohnheim	Anzahl	1.456
Parkplätze	Anzahl	4.145
Logistikflächen	qm	32.141.645
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	828.568

² Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

³ Die bis 31.12.2020 gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. IPP 1 Investitions GmbH) betragen 0,8 Mio. EUR.

⁴ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

ANHANG 2020

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 28.06.2021



DF Deutsche Finance Investment GmbH
vertreten durch Stefanie Watzl
-Geschäftsführer-



DF Deutsche Finance Investment GmbH
vertreten durch Christoph Falk
-Geschäftsführer-



VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 deutschen 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 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 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen der Liquidatorin in den „ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN“ des Anhangs und den „IPP FUND I IM ÜBERBLICK“ des Lageberichts, welche den Beginn der Liquidation der Gesellschaft und die darauf basierende Bilanzierung unter der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die Liquidatorin ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie 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, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

» anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der Liquidatorin für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Liquidatorin ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Liquidatorin dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der geordneten Liquidation, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern der Fortführung der Unternehmenstätigkeit tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Liquidatorin 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 ist die Liquidatorin verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, 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 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

» identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise,

die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- » gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit von der Liquidatorin angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Liquidatorin dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung durch die Liquidatorin unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, 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 geordneten Liquidation aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft die geordnete Liquidation ihrer Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- » beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München, zum 31. Dezember 2020 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 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den

einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der Liquidatorin für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die Liquidatorin der Gesellschaft ist verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, 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 ordnungsmäßig 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 Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

» identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.

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

München, den 28. Juni 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

gez. Nebelung
Wirtschaftsprüferin

BILANZEID

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, den 28.06.2021



Stefanie Watzl, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Investment GmbH



Christoph Falk, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Investment GmbH

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem IPP Fund I Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Fonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der Investmentgesellschaft durch die Geschäftsführung. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Asset-Klassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten (Investmentsstrategien) können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente/Informationen geändert wurden, weil es sich um auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die DF Deutsche Finance Management GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen keine realen Investitionen des Fonds.

Bildquellen

Seite 1, 9: ©Roman Babakin – stock.adobe.com

Seite 4, 6/7, 13: ©pingebal – shutterstock.com

Seite 30: ©Yves Damin – stock.adobe.com

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Management GmbH

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L.

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 -150

Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 -12

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment