



DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS  
FUND II 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 II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L.**

## **10**

Lagebericht

## **22**

Bilanz zum 31.12.2020

## **23**

Gewinn- und Verlustrechnung

## **24**

Anhang 2020

## **30**

Vermerk des Abschlussprüfers

## **34**

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!

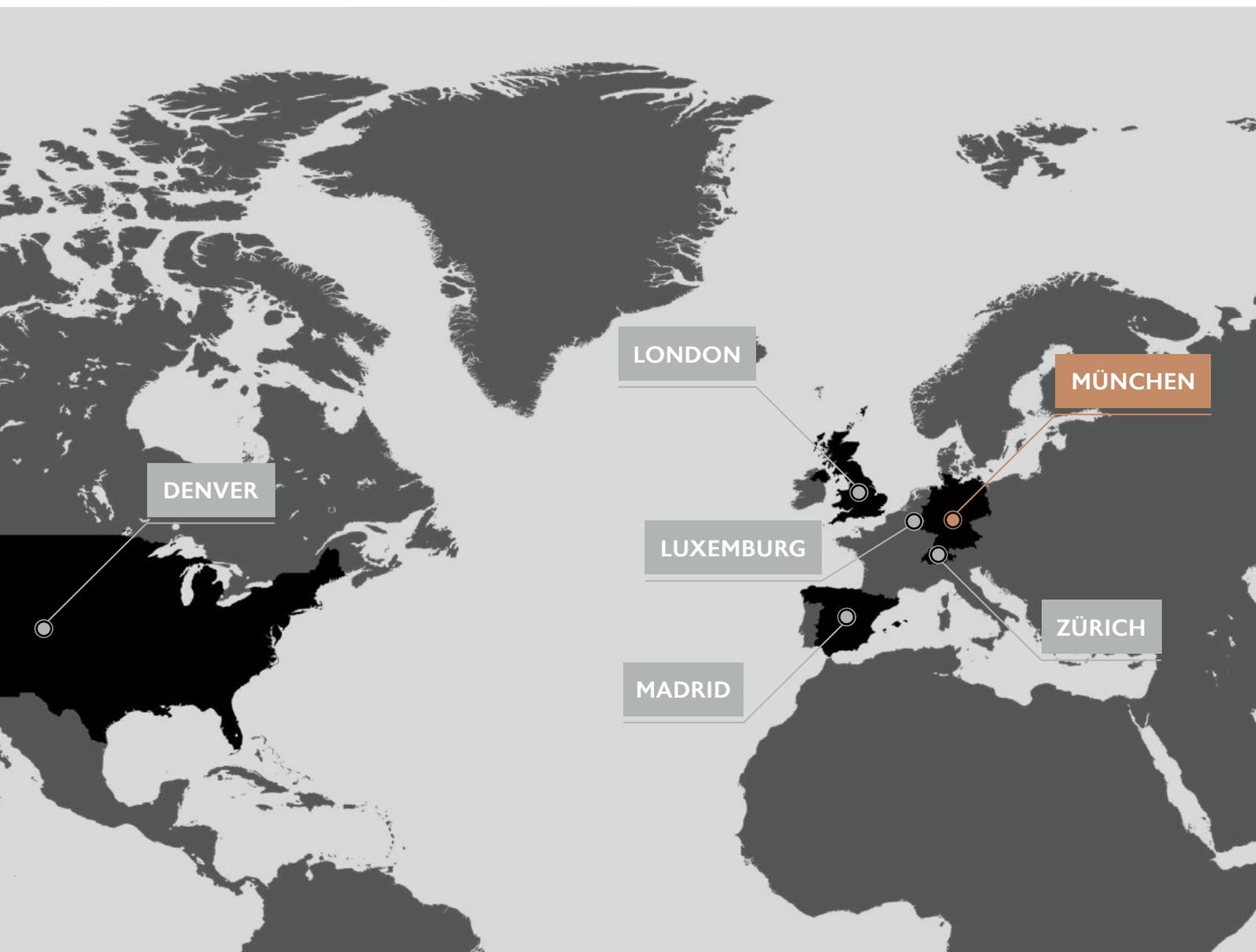
Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2020  
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

DF Deutsche Finance Investment GmbH, 15. 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.

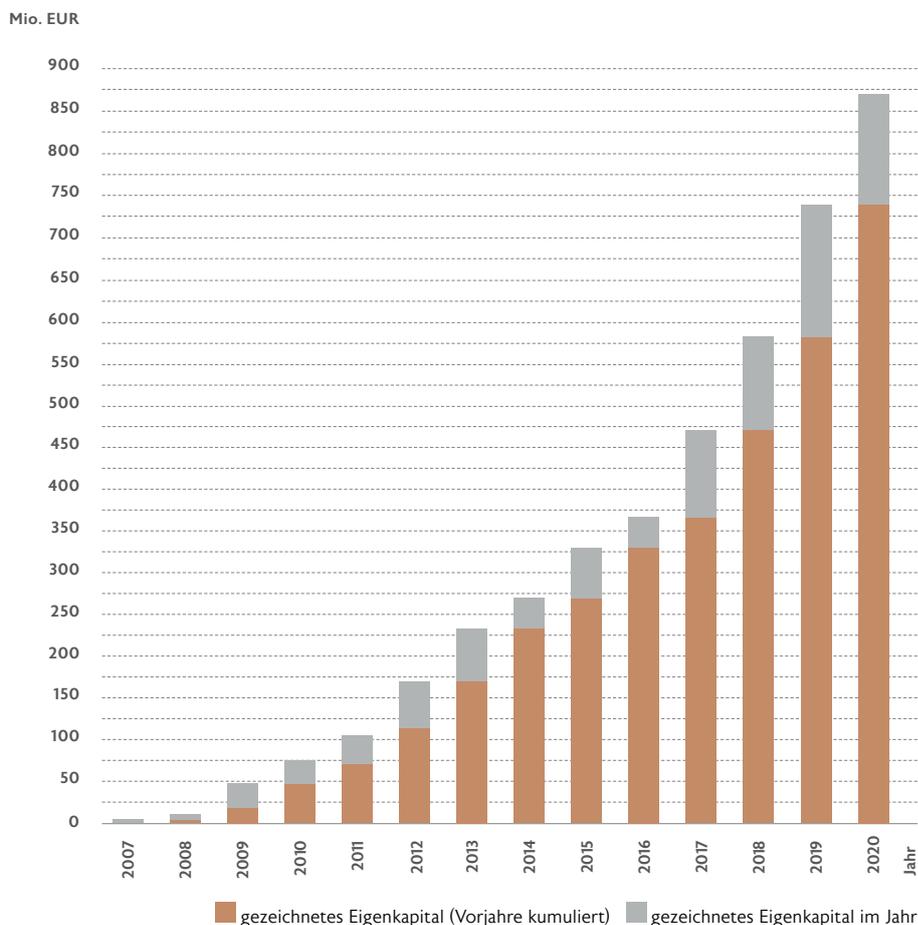
Mit über 15 Jahren Erfahrung investiert die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio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

## ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

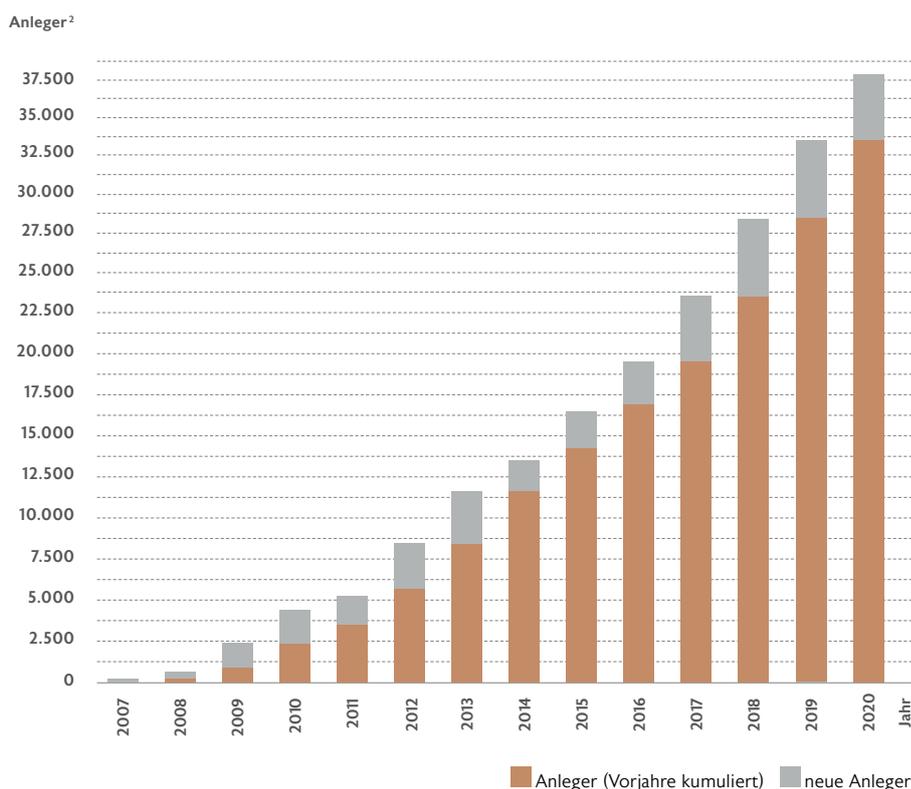
Die Strategie der DEUTSCHE FINANCE GROUP besteht darin, alle wesentlichen Geschäftsbereiche wie Produktkonzeption, Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertriebskoordination und Anlegerverwaltung in einem Konzern zu vereinen. Diese „all-in-one“ Strategie schafft die Basis für Kompetenz, schnelle strategische 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 18<sup>1</sup> Fonds mit über 870 Mio. EUR Eigenkapital und über 38.000 Privatanlegern<sup>2</sup> konzipiert.

### Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



### Anzahl der Privatanleger



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

# DEUTSCHE FINANCE GROUP

BRASILIEN

CHILE

DOMINIKANISCHE  
REPUBLIK

KANADA

KOLUMBIEN

MEXIKO

PANAMA

PERU

PUERTO RICO

USA



19 Investment Strategien<sup>1</sup>

15 Mandate – Institutionelle Investoren

In 47 Ländern investiert<sup>2</sup>

Mehr als 38.000 Anleger<sup>3</sup>

19 internationale Auszeichnungen

7,7 Mrd. EUR verwaltetes Vermögen<sup>4</sup>

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

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

<sup>3</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

<sup>4</sup> 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



AUSTRALIEN  
CHINA  
HONGKONG  
INDIEN

INDONESIEN  
JAPAN  
MALEDIVEN

MYANMAR  
NEUSEELAND  
SINGAPUR

SÜDKOREA  
THAILAND  
VIETNAM





DEUTSCHE FINANCE GROUP



2020

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

# JAHRESBERICHT

31.12.2020

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

<b>Fondsname</b>	IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L.
<b>Investitions- und Anlagestrategie</b>	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien
<b>Geschäftsführung</b>	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)
<b>Fonds- und Berichtswährung</b>	Euro
<b>Berichtsstichtag</b>	31.12.2020
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01. – 31.12.
<b>Laufzeit</b>	bis 31.12.2020 (ab 01.01.2021 Liquidationsphase)
<b>Datum der Gründung</b>	19.04.2012
<b>Anzahl der Investoren<sup>1</sup></b>	1.144
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Gewerbliche Einkünfte
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 98891

### KOMPLEMENTÄRIN/LIQUIDATORIN<sup>2</sup>

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Managing GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 180869
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

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

### VERWAHRSTELLE

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

### WEITERE VERTRAGSPARTNER

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

<sup>1</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

<sup>2</sup> Ab 01.01.2021 erfolgt die Geschäftsführung im Rahmen der Liquidationsphase durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Managing GmbH.

## IPP FUND II IM ÜBERBLICK

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

Die Gesellschaft wurde am 19.04.2012 gegründet und firmierte bis 07.09.2014 als IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. KG, danach wurde die Firmenbezeichnung in IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG geändert.

Am 30.06.2014 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von über 23 Mio. EUR und 1.140 Anlegern (aktuell: 1.144 Anleger aufgrund der Aufteilung von vier Anteilen) abgeschlossen. Die Strategie des

IPP Fund II war der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate.

Seit dem 01.01.2021 befindet sich der IPP Fund II in der Liquidationsphase.

Der IPP Fund II verfügt zum 31.12.2020 in seinen 7 Investmentstrategien über ein Portfolio von 483 Direktinvestments in 16 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt im Geschäftsjahr 0,61 EUR bei 23.085.306 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 8 % an die Anleger beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,69 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr von 0,86 EUR um rd. 19,8 % reduziert. Die Reduzierung wird als vorübergehend betrachtet

und resultiert insbesondere aus stichtagsbedingten Währungsumrechnungen sowie reduzierter Bewertungen von Investmentstrategien mit Fokus auf Hotel und Einzelhandel durch Einflüsse der COVID-19 Pandemie. 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 und 2020 getätigten Investitionen eine Wertentwicklung mit maßgeblichen Rückflüssen im Rahmen der Liquidationsphase erwartet, die in der Leistungsentwicklung bis Ende 2020 aufgrund des J-Curve-Effekts<sup>3</sup> nicht berücksichtigt sind. Trotz der kurzen Restlaufzeit des IPP Fund II bis zum Ende der Liquidationsphase gehen wir daher aktuell weiterhin von einer im Vergleich zum Jahresbericht 2019 unveränderten prognostizierten Gesamtauszahlung an die Anleger aus.

## KENNZAHLEN IPP FUND II

	BASIS	STAND 31.12.2020	VORJAHR 31.12.2019
Gesamtinvestition	EUR	24.239.571	24.239.571
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	1.154.265	1.154.265
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	23.085.306	23.085.306
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	23.085.306	23.085.306
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	1.846.824	1.846.824
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	14.147.319	17.836.878
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	7	6
Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien <sup>4</sup>	EUR	32.297.971	27.521.239
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>4</sup>	EUR	7.614.381	3.247.310

<sup>3</sup> Siehe Erläuterungen zum „J-Curve-Effekt“ auf S. 18.

<sup>4</sup> Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

## LAGEBERICHT

### TÄTIGKEITSBERICHT

#### Anlageziele sowie

#### Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der IPP Fund II investierte sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgte nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 10.07.2014 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Zielinvestitionen im Sinne von § 261 KAGB waren unmittelbar oder mittelbar (auch über eine zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft) eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklassen Immobilien, immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate. Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio von mind. 5 Zielinvestitionen aufzubauen.

Die Diversifikation erfolgt dabei nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklungen, verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Dabei werden Megatrends, wie die fortschreitende Globalisierung, sich rasant verändernde demographische Strukturen, der wachsende Mittelstand in Schwellenländern oder der signifikant gestiegene Urbanisierungsgrad berücksichtigt.

Danach ist 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 Cashflows oder durch Projektentwicklungen. Die einzelnen Investments werden von lokalen In-

vestmentstrategiemanager identifiziert und bieten eine weitere Diversifikation nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten. Über die Laufzeit des Dachfonds soll das Portfolio an mind. 20 – 50 einzelnen Immobilieninvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt sein.

Der IPP Fund II investiert mit verschiedenen Planvorgaben für die regionalen Schwerpunkte und die sektorale Verteilung. Die Vorgaben sind in den Anlagebedingungen festgehalten.

#### Portfoliobericht<sup>1</sup>

#### Wesentliche Veränderungen

Der IPP Fund II hat im Berichtszeitraum eine institutionelle Investmentstrategie mit einer Kapitalzusage von rd. 5,4 Mio. EUR gezeichnet.

Die institutionelle Investmentstrategie beinhaltet die Errichtung von Labor-Büroflächen an der Ostküste der USA. Neben der besonderen Lage im Einzugsgebiet namhafter Universitäten und führender Zentren für Biotechnologie befinden sich die Objekte zudem an den wichtigsten Verkehrswegen der Region. Durch moderne, laborspezifische Ausstattung und anhaltend hoher Nachfrage nach Mietflächen für biowissenschaftliche Zwecke wird eine Vorvermietung von 50 % der Flächen bereits vor Fertigstellung erwartet. Die Objekte sollen im Anschluss an einen institutionellen Investor veräußert werden.

#### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der IPP Fund II Kapitalzusagen gegenüber 7 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 32,3 Mio. EUR abgegeben, von denen 24,7 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 7,6 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa, Nord- und Lateinamerika sowie Asien/Pazifik. Die

Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2020 bei insgesamt 483. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der IPP Fund II hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien beläuft sich die Fremdfinanzierungsquote<sup>2</sup> über das Gesamtportfolio gerechnet in einer ähnlichen Bandbreite wie im Vorjahr. Am 31.12.2020 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR<sup>3</sup> zum Stichtag von rund 0,63 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>4</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,02. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

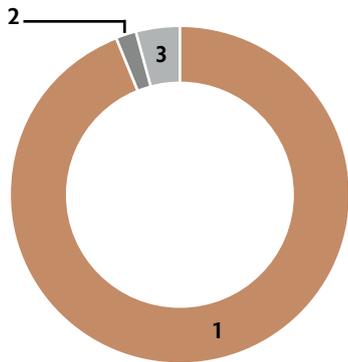
<sup>1</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der IPP 2 Investitions GmbH.

<sup>2</sup> Loan to value (LTV) der Investmentstrategien gewichtet nach Bilanzsumme der Investmentstrategien.

<sup>3</sup> 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 daher nicht 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.

<sup>4</sup> 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 Portfolios<sup>5</sup>



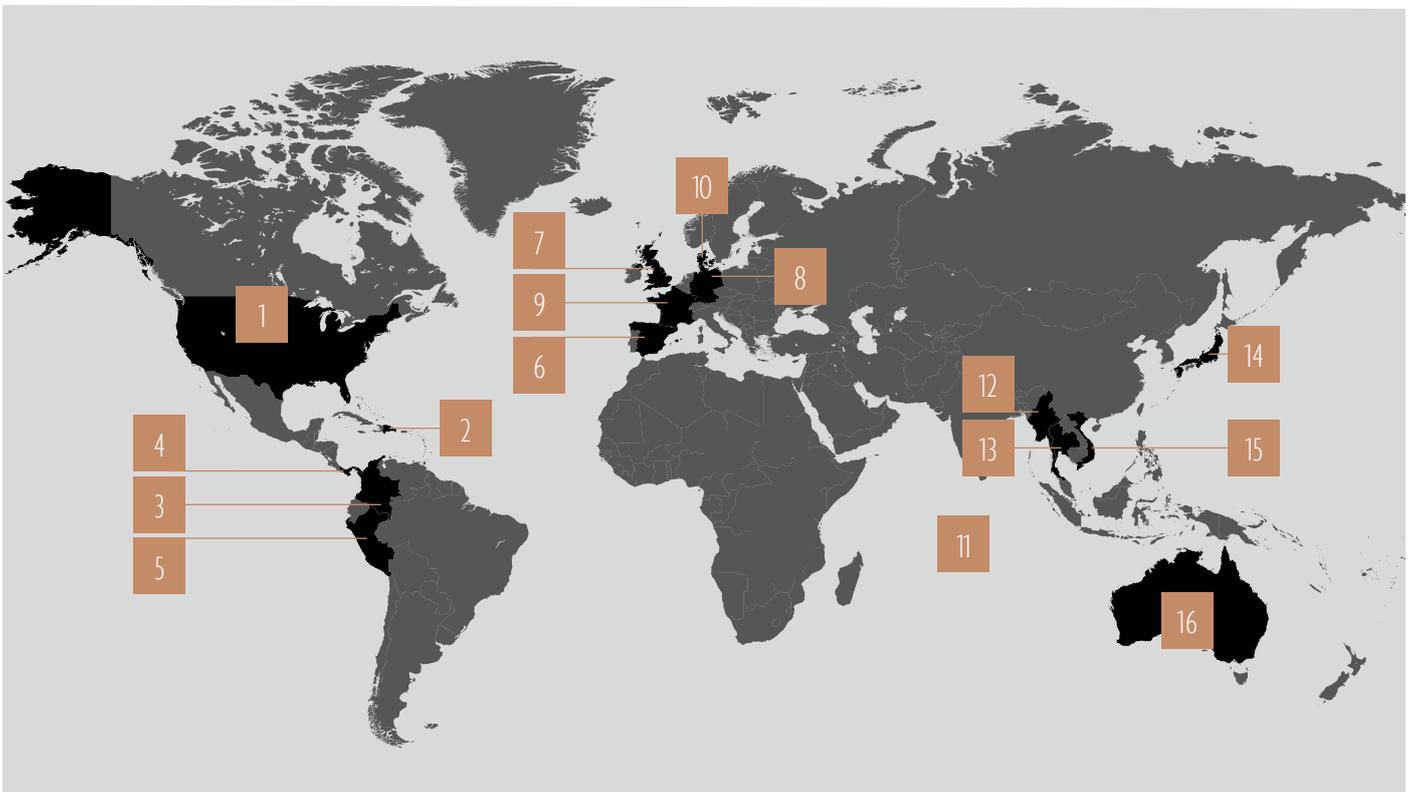
1	Institutionelle Investmentstrategien	94 %
2	Liquidität	2 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	4 %

### Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>6</sup>

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	16.391
Büroflächen	qm	143.822
Einzelhandelsflächen	qm	186.161
Logistikflächen	qm	2.973
Hotelzimmer	Anzahl	1.588
Seniorenappartements	Anzahl	241
Parkplätze	Anzahl	4.156
Gewerbeflächen bzw. Gewerbeparkentwicklungsflächen	qm	1.029.513
Tankstellen	Anzahl	372
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	633

### Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien<sup>6</sup>

- |                                  |                          |                     |                      |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>1 USA</b>                     | <b>5 PERU</b>            | <b>10 DÄNEMARK</b>  | <b>15 VIETNAM</b>    |
| <b>2 DOMINIKANISCHE REPUBLIK</b> | <b>6 SPANIEN</b>         | <b>11 MALEDIVEN</b> | <b>16 AUSTRALIEN</b> |
| <b>3 KOLUMBIEN</b>               | <b>7 GROSSBRITANNIEN</b> | <b>12 MYANMAR</b>   |                      |
| <b>4 PANAMA</b>                  | <b>8 DEUTSCHLAND</b>     | <b>13 THAILAND</b>  |                      |
|                                  | <b>9 FRANKREICH</b>      | <b>14 JAPAN</b>     |                      |



<sup>5</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>6</sup> 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
Name	ES Srio	KCP III	RCP IV
Kapitalzusage	5.000.000 EUR	6.200.000 EUR	4.000.000 USD
Strategie	Spanien- Immobilienfonds	Europa- Immobilienfonds	Asien-Pazifik- Immobilienfonds
Sektoren	Wohnen	Gewerbe, Wohnen	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotel
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	Value Added/ Opportunistisch
Beteiligungsjahr IPP Fund II	2014	2014	2014
Abrufquote Netto	0 %	39 %	60 %
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	180.601	1.611.575	1.776.268
Anzahl Direktinvestments <sup>1</sup>	2 <sup>2</sup>	64	21

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

<sup>2</sup> Wesentliche Immobilien wurden bereits abverkauft. Der Verkaufserlös ist noch nicht vollständig an den IPP Fund II ausgezahlt.

INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 4	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 6	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 7
LAHC Fund III	H.I. Fund	RAIF SI	BFI
4.000.000 USD	1.200.000 EUR	8.000.000 EUR	6.600.000 USD
Lateinamerika-Immobilienfonds	Deutschland-Immobilienfonds	Global-Immobilienfonds	USA-Immobilienfonds
Wohnen	Büro, Wohnen	Gewerbe, Wohnen	Büro, Einzelhandel
Opportunistisch	Value Added	Value Added	Value Added
2014	2015	2019	2020
98 %	0 %	90 %	0 %
2.736.555	99.678	7.426.873	0
16	0 <sup>3</sup>	380	0

<sup>3</sup> Wesentliche Immobilien wurden bereits abverkauft. Der Verkaufserlös ist noch nicht vollständig an den IPP Fund II ausgezahlt.

## LAGEBERICHT

### ÜBERSICHT ALLOKATION<sup>1</sup>

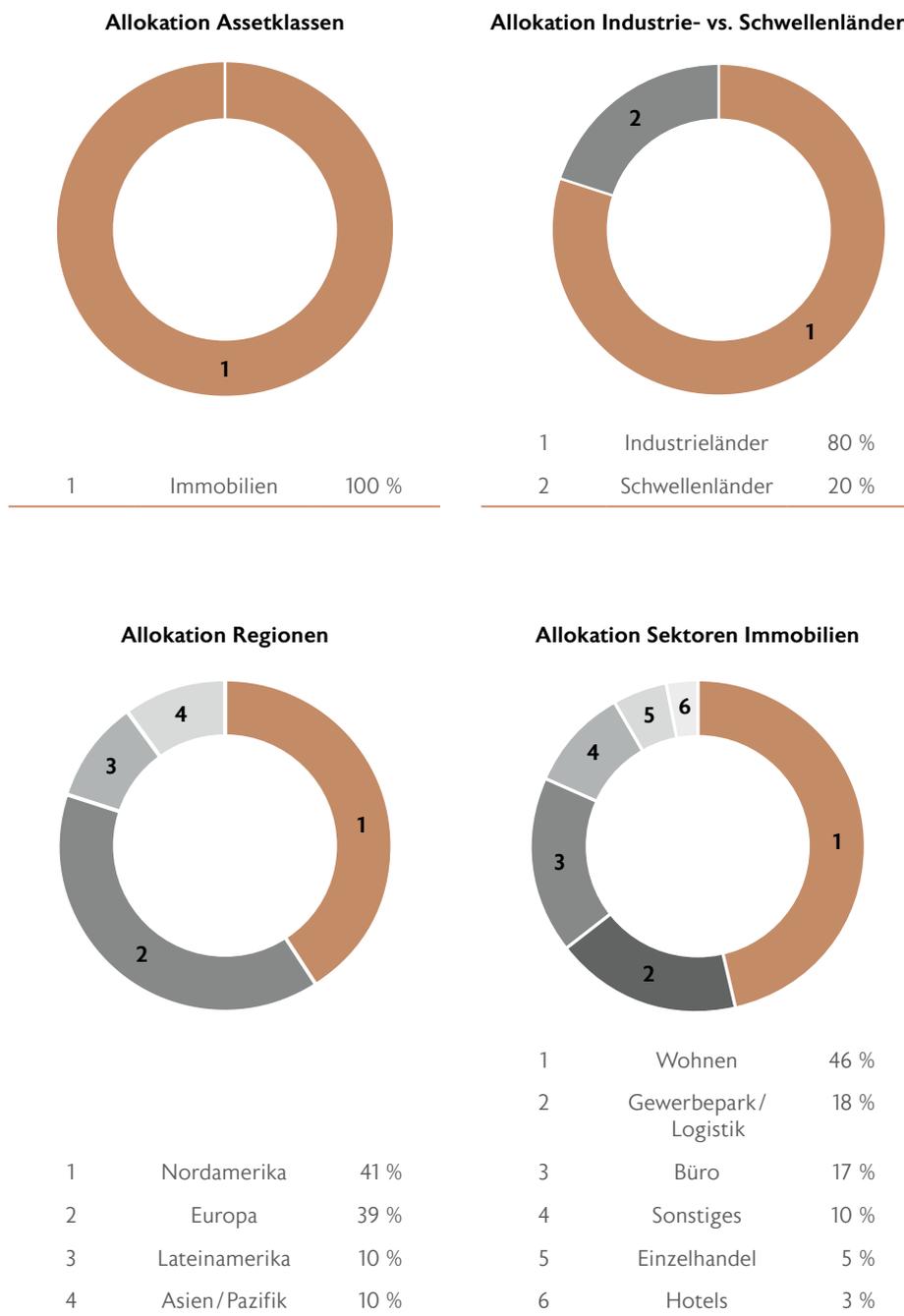
Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie. Der IPP Fund II ist zum Berichtsstichtag ausschließlich in die Assetklasse Immobilien investiert. Der Anteil Schwellenländer beträgt dabei zum Berichtsstichtag 20 %, der Anteil der Industrieländer 80 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Nordamerika 41 %, Europa 39 %, Lateinamerika 10 % und Asien/Pazifik ebenfalls 10 % der Gesamtallokation. Der sektorale Fokus im Bereich Immobilien liegt zu 46 % auf Wohnimmobilien, 18 % auf Gewerbepark und Logistik, 17 % auf Büroimmobilien, 5 % auf Einzelhandelsimmobilien, 3 % auf Hotelimmobilien und 10 % auf sonstige.

Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

### RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum IPP Fund II geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des IPP Fund II 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. Der IPP Fund II befindet sich seit 01.01.2021 in der Liquidationsphase und die weitere Entwicklung der bislang getätigten Investitionen



hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

#### 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 II richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können.

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

Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des IPP Fund II sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des IPP Fund II.

#### **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 Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter 12 Monaten vorgesehen ist. Im Jahr 2020 ergab sich ein kurzfristiger Fremdfinanzierungsbedarf für den IPP Fund II in Höhe von 500 TEUR, welcher bis zum Ende des Jahres 2020 vollständig zurückgeführt wurde.

#### **Währungsrisiken**

Die Beteiligungen des IPP Fund II an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten wird. Das Währungsrisiko wird deshalb als gering eingeschätzt.

#### **Sonstige Marktpreisrisiken**

Die Vermögenspositionen des IPP Fund II 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 II hat die KVG mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht.

Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den IPP Fund II 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 II 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 II Prognoseunsicherheiten.

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Es wird vom IPP Fund II im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen, ein Bankdarlehen in Höhe von 30 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung aufzunehmen. Im Berichtszeitraum bestand vorübergehend eine kurzfristige Zwischenfinanzierung von Kapitalabrufen der Investmentstrategien. Aus dieser bestanden Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen, welche

das Liquiditätsrisiko geringfügig erhöhten. 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 II 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 II 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 Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen

## LAGEBERICHT

festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden 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 II sicherstellt.

Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des IPP Fund II, mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle 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 3,7 Mio. EUR ist maßgeblich bedingt durch den Rückgang der Beteiligungen um 3,3 Mio. EUR im Zusammenhang mit der Neubewertung. Darüber hinaus sind die Forderungen ggü. der Tochtergesellschaft IPP 2 Investitions GmbH i. H. v. 0,3 Mio. EUR zurück gegangen.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft ging um 3,7 Mio. EUR zurück, resultierend aus dem negativen unrealisierten Ergebnis i. H. v. –4,0 Mio. EUR und dem positiven realisierten Ergebnis i. H. v. 0,3 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt 0,1 Mio. EUR.

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

Die Ertragslage ist in 2020 mit einem Jahresergebnis i. H. v. –3,7 Mio. EUR negativ. Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung an die KVG i. H. v. 0,1 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. –4,0 Mio. EUR resultiert aus den Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. –4,0 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. –3,6 Mio. EUR und Währungsumrechnungseffekten i. H. v. –0,4 Mio. EUR zusammen.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

### Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des IPP Fund II ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sehen vor, dass sich der IPP Fund II während der gesamten Laufzeit an mindestens fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt.

Der IPP Fund II hat dieses Ziel erreicht und verfügt aktuell in seinen 7 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 483 Immobilieninvestments in 16 Ländern.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas<sup>1</sup>, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements 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 Anteil beträgt 0,61 EUR bei 23.085.306 Anteilen.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende.

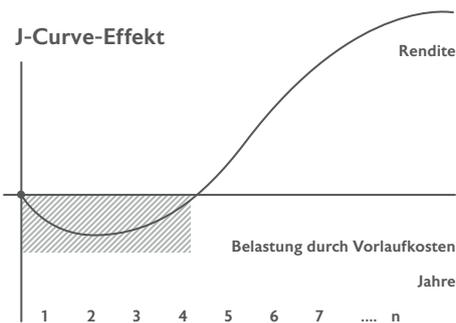
Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 8 % an die Anleger beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,69 EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr von 0,86 EUR um rd. 19,8 % reduziert. Die Reduzierung wird als vorübergehend betrachtet und resultiert insbesondere aus stichtagsbedingten Währungsumrechnungen sowie reduzierter Bewertungen von Investmentstrategien mit Fokus auf Hotel und Einzelhandel durch Einflüsse der COVID-19 Pandemie. 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 II durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prognostizierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>2</sup> bezeichnet.

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. Trotz der kurzen Restlaufzeit des IPP Fund II bis zum Ende der Liquidationsphase gehen wir aktuell weiterhin von einer im Vergleich zum Jahresbericht 2019 unveränderten prognosti-

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

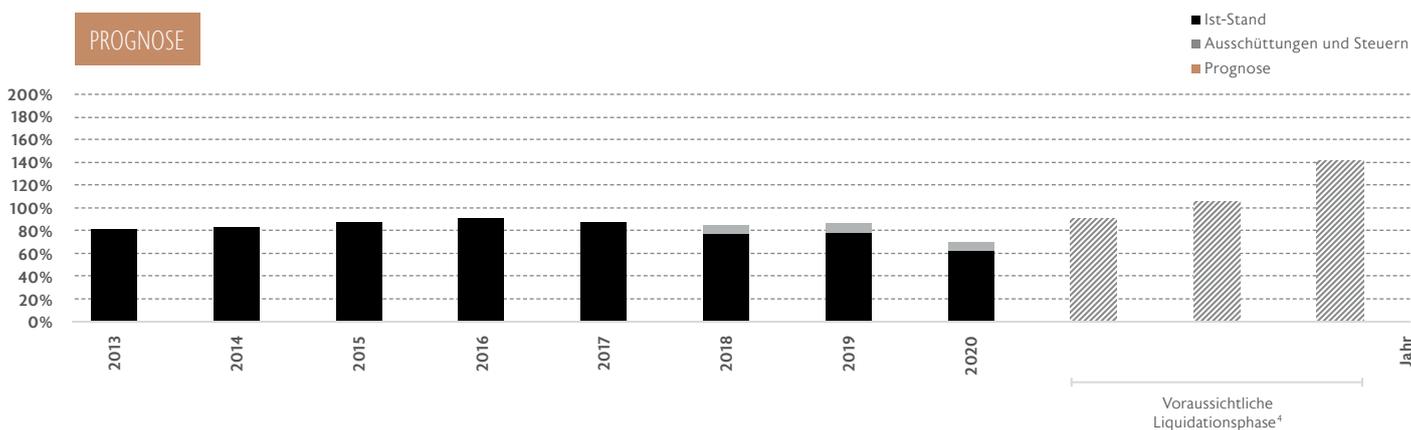
<sup>2</sup> Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Fonds und der institutionellen Investmentstrategien die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Investmentfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamttrendite verzeichnet werden kann.

zierten Gesamtauszahlung an die Anleger aus. Insbesondere wird aus den in 2019 und 2020 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.



### Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>3</sup>

Die Gesamtauszahlung 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 internationale 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 politischen 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 Stabilisie-

rung 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.<sup>5</sup>

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 eingesammelte 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 Pandemie nicht beeinflusst. Spitzenreiter in den Anlagesektoren 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 Anlagekombination 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.<sup>6,7,8</sup>

<sup>3</sup> Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

<sup>4</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

<sup>5</sup> IMF (April 2021): World Economic Outlook – Managing Divergent Recoveries.

<sup>6</sup> JLL (Februar 2021): Global Market Perspective.

<sup>7</sup> Preqin: 2021 Preqin Global Real Estate Report.

<sup>8</sup> INREV (Januar 2021): Investment Intensions Survey 2021.

## LAGEBERICHT

### 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.<sup>1,2</sup>

Bei den platzierten Fonds bleiben Immobilien weiter Spitzenreiter in den Assetklassen 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 %).<sup>3,4</sup>

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 sektora-

len Allokation. Die von der Pandemie meistbetroffenen Sektoren Hotel und Einzelhandel werden voraussichtlich rückläufig sein.<sup>3,4</sup>

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen 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. 6 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 eines Gesellschafterbeschlusses mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (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 des IPP Fund II 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 II, 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 II 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 beauftragen 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

<sup>1</sup> Scope Analysis GmbH, „Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 18.02.2021.

<sup>2</sup> Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2020 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 04.02.2021.

<sup>3</sup> Preqin: 2021 Preqin Global Real Estate Report.

<sup>4</sup> INREV (Januar 2021): Investment Intentions Survey 2021.

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**

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 Auseinandersetzungsguthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

### **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

Während des Berichtszeitraums gab es beim IPP Fund II keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

### **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 1,01 nach der Brutto-Methode und 1,01 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenständen erfolgte zum Bilanzstichtag nicht, der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

### **Faire Behandlung der Anleger**

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 30.06.2014 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des IPP Fund II ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen des IPP Fund II 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 Treuhandskommanditistin bedarf, ist voraussichtlich 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 Managing GmbH,  
15.06.2021

Stefanie Watzl, Christoph Falk

## BILANZ ZUM 31.12.2020

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		13.688.799	16.961.851
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		11.704	238.141
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	541.801		726.919
b) Andere Forderungen	465	542.266	465
4. Sonstige Vermögensgegenstände		12.379	22.642
<b>Summe Aktiva</b>		<b>14.255.148</b>	<b>17.950.018</b>
	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		95.523	78.638
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		12.306	34.502
3. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		15.970.260	15.683.909
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung		– 1.822.941	2.152.969
<b>Summe Passiva</b>		<b>14.255.148</b>	<b>17.950.018</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

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

	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit			
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		559.847	1.906.182
b) Sonstige betriebliche Erträge		10.032	25.199
<b>Summe der Erträge</b>		<b>569.879</b>	<b>1.931.381</b>
2. Aufwendungen			
a) Zinsen auf Kreditaufnahmen		34.868	52.530
b) Verwaltungsvergütung		137.444	476.763
c) Verwahrstellenvergütung		11.130	12.593
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		80.059	77.974
e) Sonstige Aufwendungen		20.027	220.640
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>283.528</b>	<b>840.500</b>
3. Ordentlicher Nettoertrag		286.351	1.090.881
4. Veräußerungsgeschäfte			
a) Realisierte Verluste		0	- 1.252.065
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>		<b>0</b>	<b>- 1.252.065</b>
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		286.351	- 161.184
6. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0		2.430.341
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	3.975.910		1.868.661
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>		<b>- 3.975.910</b>	<b>561.680</b>
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		- 3.689.559	400.496
II. Verwendungsrechnung			
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		286.351	- 161.184
2. Gutschrift auf Kapitalkonten (Vorjahr: Belastung auf Kapitalkonten)		- 286.351	161.184
<b>3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## ANHANG 2020

### IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND II 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. Aufgrund des Beginns der Liquidationsphase zum 01.01.2021 handelt es sich bei der vorliegenden Bilanz zum 31.12.2020 um die Schlussbilanz der werbenden Gesellschaft. Die Gesellschaft ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 HGB und wird unter der Nummer HRA 98891 beim Amtsgericht München geführt. 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 31.12.2020 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.

Die Beteiligungen und Forderungen an Beteiligungsgesellschaften werden zu Liquidationswerten bilanziert. Nach dem Bewertungszeit-

punkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die bis zur Aufstellung bekannt geworden sind, berücksichtigt.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt, der dem Verkehrswert 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.

#### Währungskurse

	31.12.2020	31.12.2019
Kurs EUR/USD	1,2271	1,1234

#### 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 <sup>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
IPP 2 INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	11.050	100,00 %	09.12.2013	10.672
BFI <sup>2</sup>	L.L.C., USA	n. a.	99,85 %	23.12.2020	0

<sup>1</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

<sup>2</sup> Beteiligung mittelbar über IPP 2 Investitions GmbH gehalten.

**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 <sup>3</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
ES Srio	S.C.A., Luxemburg	1.542	10,76 %	18.07.14	181 <sup>4</sup>
KCP III <sup>5</sup>	LP., Jersey	81.182	37,13 % <sup>6</sup>	18.07.14	1.612
RCP IV <sup>5</sup>	LP., Cayman Islands	378.746	0,47 %	14.11.14	1.776
LAHC Fund III	LP., Cayman Islands	55.139	4,87 %	23.12.14	2.737
H.I. Fund	GmbH & Co. KG, Deutschland	1.324	6,39 %	25.03.15	100
RAIF SI <sup>5</sup>	SCS, Luxemburg	24.528	17,02 %	16.12.19	7.427

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Andere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben ebenfalls eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

**Eigenkapital**

Die Komplementärin ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Pflichteinlagen der Kommanditisten (Zeichnungssumme) in Höhe von 23.085.306 EUR (Vorjahr 23.085.306 EUR) sind zum Bilanzstichtag voll erbracht.

Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	17.836.878	17.436.382
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	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	286.351	- 161.184
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 3.975.910	561.680
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	14.147.319	17.836.878

<sup>3</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

<sup>4</sup> Inkl. nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsforderung.

<sup>5</sup> Beteiligung mittelbar über IPP 2 Investments GmbH gehalten.

<sup>6</sup> Beteiligung an Feedergesellschaft.

## ANHANG 2020

### 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	EUR (VORJAHR)	EUR	EUR (VORJAHR)
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	23.085.306	(23.085.306)	0	(0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	23.085.306	(23.085.306)	0	(0)
Kapitalkonto I b	Ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	(0)	0	(0)
Kapitalkonto I c	Ausstehende Einlage (eingefordert)	0	(0)	0	(0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 1.847.289	(- 1.846.824)	0	(0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	0	(0)	0	(0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	- 5.268.221	(- 5.554.572)	0	(0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	- 1.822.941	(2.152.969)	0	(0)

<sup>1</sup> Diese Konten werden aktivisch ausgewiesen.

## **Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

## **Haftungsverhältnisse**

Die IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. hat der IPP 2 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die IPP 2 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. aus dieser Zusage durch die IPP 2 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die IPP 2 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der IPP 2 Investitions GmbH aus Zahlungen der IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. vorhandenen liquiden Mitteln – zum Stichtag auf 7.545 TEUR (Vorjahr 2.490 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 II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. in Höhe von 30 TEUR (Vorjahr 30 TEUR) und 48 TUSD (Vorjahr 817 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 69 TEUR (Vorjahr 758 TEUR).

## **IV. Erläuterungen zur GuV**

Zinsen und ähnliche Erträge setzen sich aus 430 TEUR (Vorjahr 1.091 TEUR) Erträgen aus Beteiligungen, 115 TEUR (Vorjahr 802 TEUR) Gewinnanteilen aus Mitunternehmenschaften

sowie 14 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) Zinsen aus verbundenen Unternehmen zusammen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 10 TEUR (Vorjahr 25 TEUR) sind im Wesentlichen Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 5 TEUR (Vorjahr 1 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 3 TEUR (Vorjahr 1 TEUR) sowie ein Erstattungsanspruch gegen die KVG im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen i. H. v. 2 TEUR (Vorjahr 23 TEUR) enthalten. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Verwaltungskosten i. H. v. 11 TEUR (Vorjahr 37 TEUR) unter anderem für Druck- und Portokosten und Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis kann wie folgt untergliedert werden: Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. 3.976 TEUR (Vorjahr 1.869 TEUR) betreffen unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den Investmentstrategiebeteiligungen. Erträge aus der Neubewertung sind in diesem Geschäftsjahr nicht entstanden. Die Vorjahreswerte betreffen unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung der Investmentstrategien (2.339 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von latenten Steuern (91 TEUR).

## **Gesamtkostenquote**

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 15.992.098 EUR (Vorjahr 17.636.630 EUR) rund 1,6 % (Vorjahr 3,4 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 23.085.306 EUR berechnete Gesamtkostenquote 1,1 % (Vorjahr 2,6 %).

## **Pauschalgebühren**

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2020 gezahlt.

## **Transaktionsgebühren**

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 0 EUR (Vorjahr 88 TEUR) an die KVG sowie 2.958 EUR (Vorjahr 1 TEUR) an Dritte. Die Kosten beinhalten auch die Transaktionskosten auf Ebene der IPP 2 Investitions GmbH.

## **Verwahrstelle**

Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 11.130 EUR (Vorjahr 13 TEUR).

## **Vergütung an die KVG**

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 111.142 EUR (Vorjahr 402 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

## **Ausgabeaufschlag**

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

## ANHANG 2020

### V. Sonstige Angaben

#### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	13.688.799	96,8 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	11.704	0,1 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	554.645	3,9 %
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>14.255.148</b>	<b>100,8 %</b>
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	95.523	– 0,7 %
II. Verbindlichkeiten	12.306	– 0,1 %
<b>Summe Schulden</b>	<b>107.829</b>	<b>– 0,8 %</b>
C. FONDSVERMÖGEN	14.147.319	100,0 %

#### Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft IPP 2 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	13.831.550	10.814.716	17.438.429	13.932.644	18.079.275	7.839.233	18.301.159	7.585.115
Liquidität	348.132	336.428	857.237	619.095	441.621	400.747	1.887.259	594.840
Weitere Vermögensgegenstände	575.482	20.837	765.835	15.809	269.694	249.001	431.255	429.640
Sonstige Verbindlichkeit & Rückstellungen	– 607.845	– 500.016	– 1.224.623	– 1.111.483	– 1.354.209	– 120.229	– 519.506	– 106.794
Wert des Eigenkapitals	14.147.319	10.671.965	17.836.878	13.456.066	17.436.382	8.368.752	20.100.167	8.502.801

#### Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	14.147.319	17.836.878
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	23.085.306	23.085.306
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>1</sup>	0,61	0,77
Zzgl. Auszahlungen	0,08	0,08
Zzgl. Steuern <sup>2</sup>	0,00	0,01
<b>Summe</b>	<b>0,69</b>	<b>0,86</b>

<sup>1</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert..

<sup>2</sup> Bis 31.12.2020 betragen die gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. IPP 2 Investitions GmbH) 11 TEUR (Vorjahr 241 TEUR).

## 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 KVG 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 II, 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 Managing GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 180869, mit einem voll erbrachten Kapital in Höhe von 25.000 EUR).

## Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres 2020 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement.

## Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den 483 bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien.<sup>3</sup>

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	16.391
Büroflächen	qm	143.822
Einzelhandelsflächen	qm	186.161
Logistikflächen	qm	2.973
Hotelzimmer	Anzahl	1.588
Seniorenappartements	Anzahl	241
Parkplätze	Anzahl	4.156
Gewerbeflächen bzw. Gewerbeparkentwicklungsflächen	qm	1.029.513
Tankstellen	Anzahl	372
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	633

## Nachtragsbericht

Die Gesellschaft befindet sich seit dem 01.01.2021 in der Liquidationsphase. Liquidatorin ist seitdem gemäß § 23 Gesellschaftsvertrag die persönlich haftende Gesellschafterin, die DF Deutsche Finance Managing GmbH.

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

München, den 15.06.2021

**DF Deutsche Finance Managing GmbH**  
vertreten durch Stefanie Watzl  
-Geschäftsführer-

**DF Deutsche Finance Managing GmbH**  
vertreten durch Christoph Falk  
-Geschäftsführer-

<sup>3</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2020.

## **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

**An die IPP Institutional Property Partners Fund II 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 II 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 II 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 01. 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 II 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 der 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 der 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 II 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“

tung 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 15. 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 15.06.2021



**Stefanie Watzl, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Managing GmbH



**Christoph Falk, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Managing GmbH



## WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem IPP Fund II 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 Assetklassen 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 (Investmentstrategien) 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 Managing 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: ©CPN – stock.adobe.com

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing GmbH

## IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND II 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