

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

GESCHÄFTSBERICHT

## **INHALT**

3
Einleitung

4

**DEUTSCHE FINANCE GROUP** 

5

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

6

Institutionelle Investmentstrategien

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

## 10

Lagebericht

## 20

Bilanz zum 31.12.2023

## 21

Gewinn- und Verlustrechnung

## **22**

Anhang 2023

## **27**

Vermerk des Abschlussprüfers

## 31

Bilanzeid



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 2023 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt 536 Millionen Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten weiter leicht gesteigert werden und betrugen zum 31.12.2023 rund 12 Milliarden Euro.

Nach dem Höchststand der globalen Inflation Mitte 2022 erwies sich die Weltwirtschaft im Berichtsjahr 2023 als verhältnismäßig stabil und trotzte den allgemeinen Rezessionserwartungen. Gestiegene Beschäftigungszahlen, stabile Einkommen, höher als erwartete staatliche Investitionen und privater Konsum waren hierbei der Grund für die Resilienz der Wirtschaft. Trotz der vergleichsweisen robusten Wirtschaft blieben die Marktgegebenheiten in 2023 im Immobilienbereich durch das hohe Zinsniveau, drohende Konflikte und politische Unsicherheiten dennoch weiter herausfordernd. Jedoch hat der Markt für chancenorientierte Anleger auch Opportunitäten auf der Akquisitions- und Vermietungsseite bereitgehalten, wenngleich auf der Akquisitionsseite wie auch auf Seiten der Vermietung Marktakteure derzeit weiterhin zurückhaltend agieren, um möglichst gute Vertragskonstellationen abzuwarten. Dies hat weltweit zu spürbaren Rückgängen bei den Immobilien-Transaktionsvolumina sowie selektiv zu rückläufigen Vermietungsaktivitäten geführt.

Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV – der führenden Vereinigung von Institutionellen Immobilien-Investoren – weiterhin auf den Kernmärkten Vereinigtes Königreich und Deutschland, gefolgt von Frankreich und den Niederlanden. Büroimmobilien bleiben dabei weiterhin unter den Top 3 Anlagesektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien. Zu verzeichnen ist zudem ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments.

Institutionelle Investoren führen in diesem Umfeld weiter die Bereinigung der Investmentportfolios fort und gewichten zukunftsorientierte Immobilien- und Infrastrukturstrategien stärker. Das Thema Nachhaltigkeit bestimmt dabei die Investitionsnachfrage. Resilienz stand auch in 2023 bei der Auswahl von Sektoren und Regionen absolut im Vordergrund. In diesem Marktumfeld haben wir, neben der Fokussierung auf das Bestandsmanagement sowie die Realisierung von Wertsteigerungsstrategien, als DEUTSCHE FINANCE GROUP sehr fokussiert innovative Investmentstrategien für unsere Investoren geprüft und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Immobilieninvestoren war 2023 vorwiegend auf den europäischen und US-amerikanischen Immobilienmarkt gerichtet. Zudem haben wir uns auf Immobiliensektoren konzentriert, die von führenden Research-Unternehmen als besonders stabil eingestuft werden, wie beispielsweise der Bereich Life-Science-Immobilien und Logistik. Damit hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP ihr Investmentportfolio weiter auf die Zukunft ausgerichtet.

Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren private und institutionelle Anleger in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!

Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2023 und verbleiben mit freundlichen Grüßen

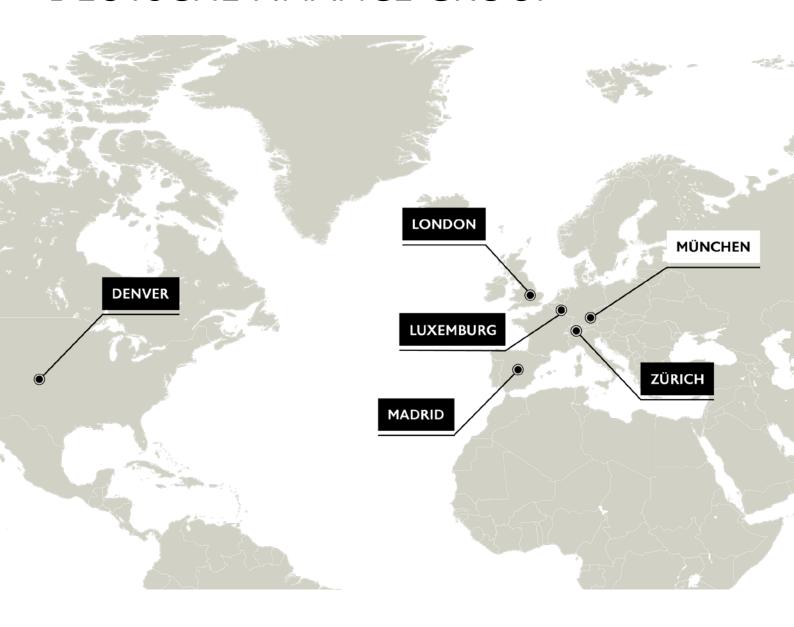
DF Deutsche Finance Investment GmbH, 26. Juni 2024

Stefanie Watzl, Geschäftsführerin

DF Deutsche Finance Investment GmbH

**Dr. Florian Delitz, 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 19 Jahren Erfahrung ist die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten, investiert und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio mit weltweiten Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments.

## ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP konnte auch im Geschäftsjahr 2023 die Assets under Management weiter leicht steigern.

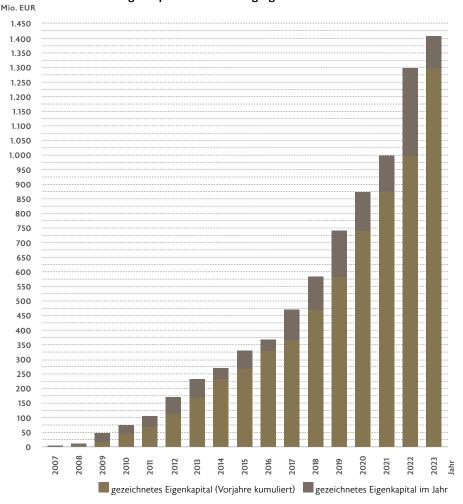
Der erste Club Deal (Investment Fund 15 – Boston) wurde mit einem Ergebnis von über 140 %¹ nach nur 27 Monaten Investitionszeit in 2022 an die Anleger ausgeschüttet. Der Portfoliofonds IPP Fund I konnte in 2022 ebenfalls eine signifikante Ausschüttung an die Anleger vornehmen und erreichte somit eine Leistungsentwicklung von ca. 148 %¹ vor Abzug von deutschen Steuern.²

Im Jahr 2023 befanden sich drei alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung.

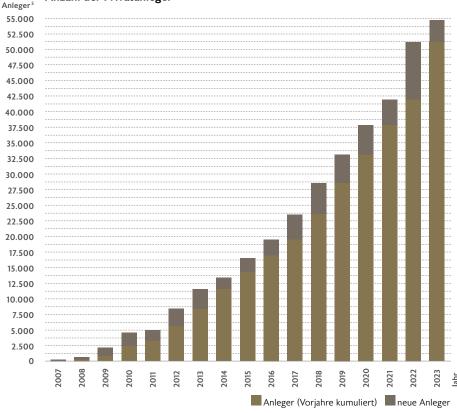
Mit dem Investment Fund 21 (Boston IV) wurde ein weiterer Club Deal mit Eigenkapitalzusagen von 215,3 Mio. USD geschlossen. Der Investment Fund 22 sowie der Investment Fund 23 (Club Deal UK Logistik) befinden sich aktuell in der Platzierung. Dabei investiert der Investment Fund 22 als Portfoliofonds in die Assetklassen Private Equity Real Estate und Immobilien. Der in GBP konzipierte Investment Fund 23 investiert als Co-Investor mittelbar in gewerblich genutzte Logistikimmobilien auf dem Gebiet des Vereinigten Königreichs. Zum Zeitpunkt der Platzierung steht bereits ein erstes Portfolio, mit sechs Investitionen in den Logistik-Kernmärkten des Vereinigten Königreichs in der Nähe von Verkehrsknotenpunkten mit guter Erreichbarkeit, fest. Der Ankauf von weiteren gewerblich genutzten Logistikimmobilien in UK ist geplant.

Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2023 im Privatanlegergeschäft insgesamt 24<sup>3</sup> Fonds mit über 1,4 Mrd. EUR Eigenkapital<sup>4</sup> und über 50.000 Privatanlegern<sup>5</sup> konzipiert.

### Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



#### Anzahl der Privatanleger



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Das Ergebnis beschreibt die Leistungsentwicklung des Investmentfonds in Bezug auf das gezeichnete Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Abzug von deutschen Steuern.

Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Davon erfolgte bei einer Fondsgesellschaft die Gründung in 2023, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2024. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Umfasst alle bisher platzierten Fonds sowie Anlegerzeichnungen vor Ablauf der Widerrufsfrist.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern aller bisher platzierten Fonds.



## INVESTITIONEN IN 44 LÄNDERN<sup>2</sup>

PERU

**POLEN** 

**PORTUGAL** 

**PUERTO RICO** 

## **INTERNATIONALE INVESTMENTSTRATEGIE**



SLOWAKEI

**SLOWENIEN** 

**SPANIEN** 

SÜDKOREA

Stand: 31.12.2023 Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investment-strategien gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2023.



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

**JAHRESBERICHT** 

## **LAGEBERICHT**

## STAMMDATEN

Fondsname	IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L.
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien (Assetklasse Immobilien)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Liquidatorin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2023
Geschäftsjahr	01.01. – 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2020 (seit 01.01.2021 Liquidationsphase)
Datum der Gründung	19.04.2012 (Beendigung der Beitrittsphase: 30.06.2014)
Anzahl der Investoren <sup>1</sup>	1.144
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 98891

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

Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH		
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München		
Handelsregister Amtsgericht München, HRB 180869			
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (ab 01.01.2023) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)		

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (bis 31.12.2023), Dr. Florian Delitz (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

## **VERWAHRSTELLE**

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Nanterre, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Pierre Michalowski (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Xavier Musca

## WEITERE VERTRAGSPARTNER

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

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern. <sup>2</sup> Seit 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 oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München.

Der Investmentfonds 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 von Anteilsaufteilungen) abgeschlossen. Die Strategie des Investmentfonds war der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizier-

ten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate.

Seit dem 01.01.2021 befindet sich der Investmentfonds in der Liquidationsphase.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2023 in seinen 4 Investmentstrategien über ein Portfolio von 473 Direktinvestments in 3 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt im Geschäftsjahr 0.85 EUR bei 23.085.306 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Auszahlungen i. H. v. 8 % sowie gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rund 6 %, beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0.99 EUR pro Anteil seit Gründung und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,03 EUR um rund 3,9 % verringert. Der Anteilwert des Investmentfonds vor Abzug von

Steuern ist seit dem Ende der Beitrittsphase um 20,7 % gestiegen.

Die weiterhin herausfordernden Immobilienmärkte zeigen unverändert, dass Vermietungen und Verkäufe derzeit möglichst zurückgehalten werden, um Vertragsabschlüsse in einem Umfeld sich erholender Märkte gewinnbringender zu realisieren. Eine Realisierung im aktuellen Marktumfeld ist teilweise unmöglich oder - zumindest nicht für den Veräußerer vorteilhaften Konditionen - möglich. Dieses empfohlene, weitere Abwarten bis zur Beruhigung der derzeitigen Marktsituation führt dazu, dass die Liquidationsphase des IPP Fund II nicht wie zunächst geplant im Dezember 2023 abgeschlossen werden konnte und weiterhin andauert. Bis zum Abschluss der Liquidationsphase erwartet das Fondsmanagement insgesamt eine positive Entwicklung des Investmentfonds.

## KENNZAHLEN IPP FUND II

	BASIS	STAND 31.12.2023	STAND 31.12.2022
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	19.578.306	20.859.522
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	4	4
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien³	EUR	21.372.851	21.587.887
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien³	EUR	4.613.909	3.702.523

## **TÄTIGKEITSBERICHT**

## Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investierte 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 waren unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien – dazu zählen auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate. Die Anlagepolitik sah vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio von mindestens fünf Zielinvestitionen aufzubauen.

Die Diversifikation erfolgte nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklung, nach verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Das Anlageziel war, 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. Über die Laufzeit des Investmentfonds war damit das Portfolio an einer Vielzahl einzelner

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

## **LAGEBERICHT**

Immobilieninvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt.

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

#### Wesentliche Veränderungen

Wesentliche Veränderungen haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

#### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 4 institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 21,4 Mio. EUR abgegeben, von denen 16,8 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. rund 4,6 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa und Nordamerika. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2023 bei insgesamt 473. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen.

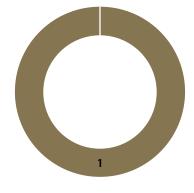
Am 31.12.2023 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR² zum Stichtag von rund 5,32 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPl³ der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,30. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

#### ÜBERSICHT ALLOKATION

Die hier dargestellte Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie zum Zeitpunkt der Kapitalzusage.

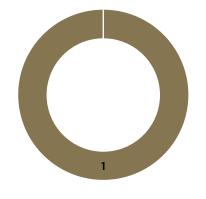
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

#### Allokation Assetklassen



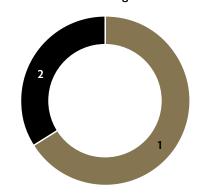
1 Immobilien 100 %

#### Allokation Industrie- vs. Schwellenländer



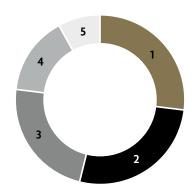
1 Industrieländer 100 %

## Allokation Regionen



1 Nordamerika 65 % 2 Europa 35 %

## Allokation Sektoren Immobilien



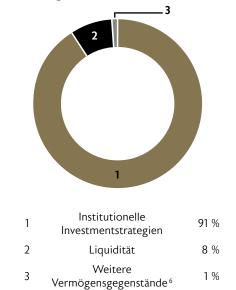
1	Gewerbepark/Logistik	27 %
2	Wohnen	27 %
3	Büro	23 %
4	Sonstiges	15 %
5	Einzelhandel	8 %

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

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 beziffert 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>&</sup>lt;sup>3</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>4</sup>



## Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien<sup>5</sup>

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Büroflächen	qm	21.108
Lab-Office Flächen	qm	36.695
Einzelhandelsflächen	qm	56.451
Hotelzimmer	Anzahl	516
Parkplätze	Anzahl	2.123
Tankstellen	Anzahl	439
Wohnungen	Anzahl	3.271

## Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien<sup>5</sup>

#### 1 USA **2 GROSSBRITANNIEN 3 SPANIEN**



 <sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Nach Verkehrswerten.
 <sup>5</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.
 <sup>6</sup> Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft IPP 2 Investions GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

## JAHRESBERICHT IPP FUND II ZUM 31.12.2023

## **LAGEBERICHT**

## ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILI- GUNGSJAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN TEUR	ANZAHL DIREKT- INVESTMENTS <sup>1</sup>
KCP III	2014	Opportunistisch	Europa- Immobilienfonds	6.200.000 EUR	84 %	34 %	1.346	12
H.I. Fund	2015	Value Added	Deutschland- Immobilienfonds	1.200.000 EUR	100 %	0 %	25	0
RAIF SI	2019	Value Added	Global- Immobilienfonds	8.000.000 EUR	100 %	87 %	11.767	454
BFI	2020	Value Added	USA- Immobilienfonds	6.600.000 USD	56 %	56 %	6.106	7

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

#### **RISIKOPROFIL**

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel C des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersagbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Die getätigten Zeichnungen der institutionellen Investmentstrategien erfolgten im Rahmen der Investitionsstrategie. Die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios 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 Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilienspezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investmentfonds sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentfonds.

### Währungsrisiko

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte bis zum Ende der Fondslaufzeit sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote in Höhe von maximal 30 % eingehalten werden. Das Währungsrisiko wird deshalb als moderat eingeschätzt.

#### Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investmentfonds wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investmentfonds Prognoseunsicherheiten.

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen ein Bankdarlehen i. H. v. 30 % des Verkehrswertes der in dem Investmentfonds befindlichen Vermögensgegenstände zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung aufzunehmen. 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.

## 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 Geschäftsbeziehun-

gen 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 zwölf Monaten vorgesehen ist.

#### Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds 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 Investmentfonds hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (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 Investmentfonds auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

## Risiken im Zusammenhang mit herausfordernden Immobilienmärkten und weiterhin hohen Leitzinsen

Die Lage an den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten hat sich aufgrund der historischen Zinswende grundlegend gewandelt. Zinssätze und Kapitalkosten bleiben weiterhin hoch. Die neue Preisfindung bei

## **LAGEBERICHT**

Immobilien hat sich global über die Märkte hinweg fortgesetzt, wobei die einzelnen Teilmärkte unterschiedlich weit fortgeschritten sind. Die weitere Entwicklung der Inflation bleibt der Gradmesser der weiteren Leitzinsentwicklung und damit verbunden die Entwicklung der Konjunktur, der Finanzierungskonditionen sowie die Widerstandskraft des Finanzsektors. Darüber hinaus wirken sich bedeutende längerfristige Trends wie Digitalisierung, Homeoffice, Nachhaltigkeit sowie geopolitische Umbrüche vielschichtig auf diese Märkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus.

Diese für den Investmentfonds weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen, wobei derzeit nicht abschließend vorhersehbar ist, welche Auswirkungen diese Risiken und Entwicklungen auf den Investmentfonds haben könnten. Die Risikomanagementprozesse der KVG sowie der Investmentfonds beobachten die Entwicklungen genau und sind wirksam darauf ausgerichtet, auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet und wirksam reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds 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 festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Ein Liquiditätsmanagementsystem, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investmentfonds sicherstellt, ist implementiert. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentfonds 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-, Finanzund Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2023 ist gegenüber dem Vorjahr geprägt von der Verringerung der Beteiligungen und der Bilanzsumme um 1,3 Mio. EUR aufgrund der vorgenommenen Abwertungen im Rahmen der Neubewertung. Die Liquidität sowie die Forderungen ggü. der Tochtergesellschaft IPP 2 Investitions GmbH veränderten sich nur geringfügig.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital i. H. v. rund 19,6 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis i. H. v. 4,2 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlusserstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen gebildet.

Die Zahlungsfähigkeit des Investmentfonds war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.

Die Ertragslage in 2023 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. – 1,3 Mio. EUR negativ und resultiert nahezu ausschließ-

lich aus dem unrealisierten Ergebnis i. H. v. – 1,3 Mio. EUR. Das realisierte Ergebnis ist leicht positiv und enthält im Wesentlichen Zinserträge i. H. v. 0,1 Mio EUR sowie insbesondere Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

## Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds war der Aufbau eines globalen, diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Das Ziel, sich während der Laufzeit an mindestens fünf institutionellen Investmentstrategien zu beteiligen, hat der Investmentfonds erreicht.

Zum Berichtsstichtag sind noch 4 institutionelle Investmentstrategien im Bestand. Als weiterer Leistungsindikator der Diversifikation gilt die Anzahl der Direktinvestments. Diese umfasst alle Vermögensgegenstände, in die die jeweilige Investmentstrategie investiert. Der Investmentfonds hatte zum Stichtag 473 Direktinvestments in 3 Ländern im Bestand.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, eine der größten Ratingagenturen Europas<sup>1</sup>, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der DEUT-SCHE 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<sup>2</sup> beträgt 0,85 EUR bei 23.085.306 Anteilen. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende.

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

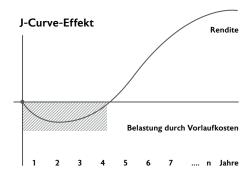
Dieser NIW pro Anteli ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Auszahlungen i. H. v. 8 % sowie gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rund 6 %, beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,99 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,03 EUR um rund 3,9 % verringert. Der Anteilwert des Investmentfonds vor Abzug von Steuern ist seit dem Ende der Beitrittsphase um 20,7 % gestiegen.

Die weiterhin herausfordernden Immobilienmärkte zeigen unverändert, dass Vermietungen und Verkäufe derzeit möglichst zurückgehalten werden, um Vertragsabschlüsse in einem Umfeld sich erholender Märkte gewinnbringender zu realisieren. Eine Realisierung im aktuellen Marktumfeld ist teilweise unmöglich oder – zumindest nicht für den Veräußerer vorteilhaften Konditionen - möglich. Dieses empfohlene, weitere Abwarten bis zur Beruhigung der derzeitigen Marktsituation führt dazu, dass die Liquidationsphase des IPP Fund II nicht wie zunächst geplant im Dezember 2023 abgeschlossen werden konnte und weiterhin andauert. Bis zum Abschluss der Liquidationsphase erwartet das Fondsmanagement insgesamt eine positive Entwicklung des Investmentfonds.

Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>3</sup> bezeichnet.

Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio am Laufzeitende. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von Prognosen ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.



## **Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft**

## Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2023

Nach dem Höchststand der globalen Inflation Mitte 2022 erwies sich die Weltwirtschaft als verhältnismäßig stabil und trotzte den allgemeinen Rezessionserwartungen. Gestiegene Beschäftigungszahlen, stabile Einkommen, höher als erwartete staatliche Investitionen und privater Konsum waren hierbei der Grund für die Resilienz der Wirtschaft. Der International Monetary Fund (IMF) erfasste für das Jahr 2023 einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,2 %, der sich über die Jahre 2024 und 2025 in gleicher Höhe fortführen soll. Die Eurozone verzeichnete für 2023 ein geringes Wachstum von 0,4 % aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Wirtschaft. Der IWF prognostiziert durch den erwarteten Anstieg im privaten Konsum für das Jahr 2024 ein sich erholendes Wachstum von 0,8 % und für 2025 von 1,5 %, sofern die finanziellen Belastungen der Energiewende nachlassen. Für Deutschland hingegen ergibt sich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um -0,3 % in 2023, welche sich in 2024 mit einem erwarteten Wachstum von 0,2 % erholen und 2025 auf 1,3 % weiter ansteigen soll.4

Trotz der vergleichsweisen robusten Wirtschaft bleiben die Marktgegebenheiten in 2024 im Immobilienbereich durch das hohe Zinsniveau, drohende Konflikte und politische Unsicherheiten weiter herausfordernd. Mit sinkender Inflation und ersten Zinsreduzierungen in der zweiten Jahreshälfte dieses Jahres erwartet der Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) einen Aufschwung für 2025. Im Jahr 2023 hingegen ging das globale Investitionsvolumen in Immobilien im Vergleich zum Vorjahr um 44 % auf 594 Mrd. USD zurück. Dies entspricht dem niedrigsten Wert seit über 10 Jahren.

Allein im vierten Quartal 2023 wurde mit einem Volumen von 166 Mrd. USD rund 23 % weniger investiert als im vierten Quartal des Vorjahres. Diversifizierte Portfolien sind weiterhin gefragt, die sektorale Zusammensetzung verschiebt sich allerdings von Büroimmobilien hin zu Wohn- oder Nischensektoren. Ferner zeichnet sich ein Rückgang von konservativen, risikoaversen Core-Strategien der letzten Jahre zugunsten von rendite- aber auch risikoreicheren Value-Added oder opportunistischen Investments ab. Aktuell liegt der regionale Investitionsschwerpunkt europäischer Investoren laut INREV zufolge weiterhin auf den Kernmärkten Vereinigtes Königreich und Deutschland, gefolgt von Frankreich und den Niederlanden. Büroimmobilien bleiben dabei weiterhin unter den Top 3 Anlagesektoren, neben Wohn- und Logistikimmobilien.5,6

### Branchenbezogenes Umfeld

## Sachwertbeteiligungen

Das hohe Zins- und Inflationsniveau im Jahr 2023 hatte erheblichen Einfluss auf das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs. Nach dem Rekordjahr 2022 ergab sich für 2023 ein Rückgang um rund 43 % auf 720 Mio. EUR, dem niedrigsten Wert seit sechs Jahren. Die Anzahl, in 2023 neu zum Vertrieb zugelassener Fonds, ging auf 18 (drei weniger als 2022) zurück. Das durchschnittlich prospektierte Eigenkapital reduzierte sich gleichzeitig von 60 Mio. EUR um 33 % auf 40 Mio. EUR, verglichen mit dem Rekord-Vorjahreswert. Gleichgeblieben ist indes der Fokus auf die Assetklasse Immobilien, welche 618 Mio. EUR bzw. 86 % des Neuangebots (14 Fonds) auf sich vereint.7

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Der, J-Curve-Effekt" beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Investmentfonds und seiner Investmentstrategien die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Investmentfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann.

IMF (April 2024): World Economic Outlook – Steady but Slow: Resilience amid Divergence.
European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2024): Investment Intensions Survey 2024.

JLL (Februar 2024): Global Real Estate Perspective – Highlights.
 Scope Analysis GmbH, "Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2023 Geschlossene Publikums-AIF" vom 12.02.2024.

## **LAGEBERICHT**

Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften stellten auch in 2023 mit rund 537 Mio. EUR bzw. 74 % der Neuemissionen den Hauptteil des Angebots. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erreichte dabei mit ihren neuen AIFs den 2. Platz mit rund 158 Mio. EUR bzw. 22 %. Der DF Deutsche Finance Investment Fund 23 – Club Deal UK Logistik war dabei der größte Einzelfonds mit einem prospektiertem Eigenkapital von 100 Mio. GBP.¹

Das in 2023 platzierte Eigenkapital sank ebenso erheblich um rund 45 % auf 683 Mio. EUR, verteilt auf 46 geschlossene Publikums-AIFs. Die Hälfte dieses Betrages stammte aus Emissionen des Vorjahres 2022, nur rund 21 % wurden aus Produkten des gleichen Jahres eingesammelt. Auch hier vereinen die Top 5 Anbieter den Großteil des Volumens auf sich mit rund 358 Mio. EUR bzw. 52 %, verteilt über 17 Fonds. Die DFI erreichte hier erneut den 1. Platz (Marktanteil von 16 %).¹

Durch den hohen Anteil von Immobilienfonds im prospektierten Volumen überwiegt diese Assetklasse auch im platzierten Eigenkapital mit rund 62 % Marktanteil. Gefolgt von Private Equity mit 23 %, Erneuerbaren Energien mit 12 %, Multi-Asset mit 2 % und Infrastruktur mit 1 %. Bei einer sonst annähernd gleichen Verteilung wie 2022 ergibt sich ein spürbar höherer Marktanteil bei Erneuerbaren Energien und ein Rückgang der Assetklasse Immobilien.¹

### 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 des Investmentfonds (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages).

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

## Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds 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, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie 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 Investmentfonds 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 Gewähr-

leistung 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 des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhielt die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance

#### Tätigkeiten der KVG

Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt.

In 2023 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich drei Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Von den verwalteten Publikums-AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 103,6 Mio. EUR abgegeben.

## Rücknahmerechte

Es handelt sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) in Liquidation. Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung am Investmentfonds 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.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Scope Analysis GmbH, "Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2023 Geschlossene Publikums-AIF" vom 12.02.2024.

### Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investmentfonds keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

#### Bewertungsverfahren

Angaben zu den Bewertungsverfahren sind dem Anhang Kapitel II. Angaben zu Bilanzierungsund Bewertungsmethoden zu entnehmen.

## Angaben zum Leverage

Per 31.12.2023 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,99 nach der Bruttomethode und 1,00 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

## Faire Behandlung der Anleger

Die DFI als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die DFI 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 DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der DFI eingestuft.

## Haftung

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds 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 Investmentfonds ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, war eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing GmbH 26.6.2024

Stefanie Watzl, Dr. Florian Delitz

## **BILANZ ZUM 31.12.2023**

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. AKTIVA			
1. Beteiligungen		16.116.503	17.402.008
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		339.063	380.329
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.202.684		3.164.507
b) Andere Forderungen	1.818	3.204.502	631
4. Sonstige Vermögensgegenstände		1.329	0
Summe Aktiva		19.661.397	20.947.475
	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
B. PASSIVA			
1. Rückstellungen		54.982	59.882
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		28.109	28.071
3. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	15.409.582		15.405.293
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	4.168.724	19.578.306	5.454.229
Summe Passiva			

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	122.630	92.802
b) Sonstige betriebliche Erträge	2.601	26.245
Summe der Erträge	125.231	119.047
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	18.999	19.271
b) Verwahrstellenvergütung	10.827	10.710
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	58.572	54.601
d) Sonstige Aufwendungen	32.544	18.979
Summe der Aufwendungen	120.942	103.561
3. Ordentlicher Nettoertrag	4.289	15.486
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.289	15.486
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0	2.393.039
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.285.505	14.617
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	- 1.285.505	2.378.422
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.281.216	2.393.908
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.289	15.486
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	- 4.289	- 15.486
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

## **ANHANG 2023**

## 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. Der Investmentfonds ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB und wird unter der Nummer HRA 98891 beim Amtsgericht München geführt. Zum 31.12.2020 endete die Dauer des Investmentfonds, so dass am 01.01.2021 die Liquidationsphase begann. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt.

## II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Es wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 bis 25 KARBV sowie die Bewertungsvorschriften gemäß § 26 ff. KARBV beachtet. Da die Dauer des Investmentfonds am 31.12.2020 endete, erfolgt die Bilanzierung der gehaltenen Vermögenswerte 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 Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die bis zur Aufstellung bekannt geworden sind, berücksichtigt.

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Die 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

	31.12.2023	31.12.2022
Kurs USD/EUR	1,1050	1,0666

## 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	9.196	100,00 %	09.12.2013	16.091
BFI <sup>2,3</sup>	LLC, USA	6.133	99,85 %	23.12.2020	6.106

## 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>1</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
KCP III <sup>2</sup>	L.P., Jersey	3.590	37,13 %4	18.07.2014	1.346
H.I. Fonds	GmbH & Co. KG, Deutschland	398	6,39 %	25.03.2015	25
RAIF SI <sup>2</sup>	SCS, Luxemburg	40.081	29,36 %5	16.12.2019	11.767

Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.
 Mittelbar über die IPP 2 Investitions GmbH gehalten.

<sup>3</sup> DF Boston Investments LLC

boston investments etc.

Beteiligung an Feedergesellschaft.

Der IPP Fund II ist bei der institutionellen Investmentstrategie an der Anteilsklasse C1 beteiligt. Die Angabe zum Gesellschaftskapital bezieht sich auf diese Anteilsklasse.

## Forderungen

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

### Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Pflichteinlagen der Kommanditisten (Zeichnungssumme) i. H. v. 23.085 TEUR

(Vorjahr 23.085 TEUR) 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	20.859.522	18.465.614
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	4.289	15.486
2. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.285.505	2.378.422
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	19.578.306	20.859.522

#### 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 EUR		KOMPLEMENTÄRIN EUR	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage		23.085.306 (23.085.306)		0 (0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	23.085.306 (23.085.306)		O (O)	
Verrechnungskonto <sup>6</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr		- 1.848.642 (- 1.847.455)		O (O)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile		- 5.828.900 (- 5.833.189)		O (O)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile		4.168.724 (5.454.229)		O (O)

## Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## $Haftungsverh\"{a}ltnisse$

Der Investmentfonds 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 des Investmentfonds 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 des Investmentfonds vorhandenen liquiden Mitteln – zum Stichtag auf 4.614 TEUR (Vorjahr 3.703 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Diese Konten werden je nach Saldo aktivisch ausgewiesen.

## **ANHANG 2023**

#### IV. Erläuterungen zur GuV

Zinsen und ähnliche Erträge i. H. v. 123 TEUR (Vorjahr 93 TEUR) resultieren fast ausschließlich aus Zinsen von verbundenen Unternehmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge i. H. v. 3 TEUR (Vorjahr 26 TEUR) umfassen Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 1 TEUR (Vorjahr 19 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 2 TEUR (Vorjahr 7 TEUR). Die sonstigen Aufwendungen enthalten Verwaltungskosten i. H. v. 20 TEUR (Vorjahr 19 TEUR) unter anderem für Druckund Portokosten sowie für die Erstellung des Geschäftsberichts und Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 12 TEUR (Vorjahr 0 TEUR).

Die Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis resultiert i. H. v. – 1.286 TEUR (Vorjahr 15 TEUR) aus der Neubewertung der direkten Investmentstrategiebeteiligungen. Erträge aus der Neubewertung ergaben sich im Geschäftsjahr nicht (Vorjahr 2.393 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 20.219 TEUR (Vorjahr 19.663 TEUR) rund 0,5 % (Vorjahr 0,5 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 23.085 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 0,5 % (Vorjahr 0,5 %).

## Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

#### Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen.

#### Verwahrstelle

Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 11 TEUR (Vorjahr 11 TEUR).

### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 0 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen.

### Ausgabeaufschlag

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

## V. Sonstige Angaben

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

	EUR	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	16.116.503	82,3
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	339.063	1,7
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.205.831	16,4
Summe Vermögensgegenstände	19.661.397	100,4
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	54.982	- 0,3
II. Verbindlichkeiten	28.109	- 0,1
Summe Schulden	83.091	-0,4
C. FONDSVERMÖGEN	19.578.306	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.

EUR	31.12.2023	DAVON INVESTI- TIONS GMBH	31.12.2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020	DAVON INVESTI- TIONS GMBH
Zielinvestitionen	19.244.251	19.218.828	20.792.350	20.724.841	18.350.512	18.268.386	13.831.550	10.814.716
Liquidität	1.599.800	1.260.737	1.351.878	971.549	1.396.292	926.339	348.132	336.428
Weitere Vermögens- gegenstände	3.476.481	270.650	3.222.913	57.775	3.083.008	9.874	575.482	20.837
Sonstige Verbindlich- keiten & Rückstellungen	- 4.742.226	- 4.659.135	- 4.507.619	- 4.419.666	- 4.364.198	- 4.263.140	- 607.845	- 500.016
Wert des Eigenkapitals	19.578.306	16.091.080	20.859.522	17.334.499	18.465.614	14.941.460	14.147.319	10.671.965

#### Anteilwertermittlung

Summe	0,99	1,03
Zzgl. Steuern <sup>2</sup>	0,06	0,05
Zzgl. Auszahlungen	0,08	0,08
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>1</sup>	0,85	0,90
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	23.085.306	23.085.306
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	19.578.306	20.859.522
EUR	31.12.2023	31.12.2022

## 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 2023 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.758 TEUR (Vorjahr 3.211 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 27 Personen (Vorjahr 26 Personen). In 2023 wurden 175 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 723 TEUR) und 0 TEUR steuerfreie Inflationsprämien (Vorjahr 72 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 535 TEUR (Vorjahr 898 TEUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

## Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospekts.

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

Der Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, der schwer liquidierbar ist und für den deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

<sup>&</sup>lt;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 31.12.2023 betragen die gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. IPP 2 Investitions GmbH) 1.344 TEUR (Vorjahr 1.151 TEUR).

## **ANHANG 2023**

#### Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 180869, mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

### Liquidatorin

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Managing GmbH, vertreten durch Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement, Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration.

## Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben zu den 473 bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien.<sup>1</sup>

	EINHEI- TEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Büroflächen	qm	21.108
Lab-Office Flächen	qm	36.695
Einzelhandels- flächen	qm	56.451
Hotelzimmer	Anzahl	516
Parkplätze	Anzahl	2.123
Tankstellen	Anzahl	439
Wohnungen	Anzahl	3.271

## Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomie-Verordnung.

Ferner werden bei der Verwaltung des Investmentvermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 der Offenlegungsverordnung, die sogenannten Principal Adverse Impacts ("PAI"), zurzeit nicht berücksichtigt.

#### Weitere Angaben

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

#### **Nachtragsbericht**

Herr Christoph Falk ist mit Wirkung zum 01.01.2024 aus der Geschäftsführung der KVG ausgeschieden. Herr Dr. Florian Delitz verantwortet als Geschäftsführer der KVG ab dem 01.01.2024 die Bereiche Risikomanagement und Investmentfondsadministration. Die Geschäftsführung der KVG besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Frau Stefanie Watzl und Herrn Dr. Florian Delitz.

Des Weiteren ist Herr Christoph Falk aus der Geschäftsführung der Liquidatorin, DF Deutsche Finance Managing GmbH, München ausgeschieden. Die Geschäftsführung der Liquidatorin besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Frau Stefanie Watzl und Herrn Dr. Florian Delitz.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 26.6.2024

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

**DF Deutsche Finance Managing GmbH** vertreten durch Dr. Florian Delitz -Geschäftsführer-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2023.

## 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 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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., München für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 falschen Darstellungen
aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

» identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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 auch 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 2023 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 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 nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen vorschriften und Gru

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 in Übereinstimmung mit § 159 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist
  höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen
  kollusives 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 26. Juni 2024

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck Wirtschaftsprüfer

gez. Alfranseder Wirtschaftsprüfer

# 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 26.6.2024

Stefanie Watzl, Geschäftsführerin

DF Deutsche Finance Managing GmbH

Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer

DF Deutsche Finance Managing GmbH

#### WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investmentfonds Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Investmentfonds / Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investmentfonds durch die Geschäftsführung bzw. durch die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft. 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 zukünftige Wertentwicklung. 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 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 Komplementärin, Liquidatorin oder die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft, 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 Haftung im Falle einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt hiervon unberührt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen nicht notwendigerweise reale Investitionen des Investmentfonds.

## Bildquellen

Seite 1, 9: ©AdobeStock 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