



**IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG
(vormals: IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG)**

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

Fondsname (Dachfonds)	IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG ¹ (IPP Fund I)
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Zielfonds mit Anlageschwerpunkt Immobilien
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Management GmbH
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Geschäftsjahr	01.01. - 31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2019 (ab 01.01.2020 Liquidationsphase)
Datum der Gründung	28.06.2011 (Beendigung der Beitrittsphase: 31.12.2013)
Anzahl der Investoren	3.457
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 97397

KOMPLEMENTÄRIN



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

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München. HRB 181590. eingetragen am 29.09.2009 (erstmalig eingetragen am 04.05.2009 beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter HRB 119582)
Geschäftsführer	André Schwab, Stefanie Watzl, Christoph Falk (ab 01.05.2019) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

VERWAHRSTELLE ²

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

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust II GmbH
Steuerberater	Alpha Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH
Rechtliche/Steuerliche Beratung Ankauf Investmentstrategien	Wirtschaftskanzleien Linklaters, Clifford Chance
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

² Der zuvor geltende Mittelverwendungskontrollvertrag mit der CACEIS Bank S.A. wurde mit Wirkung zum 11.02.2019 aufgehoben. Der Verwahrstellenvertrag wurde nach Zustimmung durch die BaFin mit Wirkung zum 12.02.2019 abgeschlossen.

IPP FUND I IM ÜBERBLICK

Die IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: IPP Fund I) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentgesellschaft nach KAGB, mit Sitz in München. Die Gesellschaft wurde am 28.06.2011 als IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG gegründet und mit Umfirmierung (Handelsregistereintragung zum 04.03.2019) in die Regulierung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) als geschlossener „Alternativer Investmentfonds“ („AIF“) im Sinne des § 1 Abs. 1 und 5 KAGB überführt. Die Umfirmierung erfolgte nach Änderung des Gesellschaftsvertrags. Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin, Beauftragung der externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Beauftragung der Verwahrstelle als Rechtsfolgen des zum 31.12.2018 gefassten Gesellschafterbeschlusses im Zusammenhang mit der Reinvestition der vorhandenen Liquidität. Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von 74,7 Mio. EUR (ohne Agio) und 3.450 Anlegern (aktuell 3.457 Anleger) abgeschlossen. Die Strategie des IPP Fund I ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Zielfonds der Assetklasse Immobilien.

Der IPP Fund I verfügt zum 31.12.2018 in seinen 9 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 151 Immobilieninvestments in 13 Ländern.



Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt am Geschäftsjahresende 0,81 EUR bei 74.736.370 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i.H.v. 33,4 % sowie gezahlten und zurückgestellten Steuern i.H.v. rd. 3 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,17 EUR pro Anteil und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 1,21 EUR um rund 3,3 % vorübergehend abgewertet. Hintergrund der Abwertung auf NIW-Basis sind insbesondere temporäre Währungsschwankungen im Geschäftsjahr bei institutionellen Investmentstrategien mit Fokus auf türkische Immobilieninvestments. Der Anteilwert des IPP Fund I vor Abzug von Steuern ist somit seit dem Ende der Beitrittsphase in 2013 um 36 % gestiegen.³

³ Der Anteilwert 2013 wurde aus dem Geschäftsbericht für das entsprechende Geschäftsjahr hergeleitet.

KENNZAHLEN IPP FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2018	VORJAHR 31.12.2017
Gesamtinvestition	EUR	78.473.189	78.473.189
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	3.736.819	3.736.819
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	74.736.370	74.736.370
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	74.736.370	74.736.370
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	24.961.948	17.488.310
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach HGB	EUR	47.584.592	50.044.083
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	9	9
Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien ⁴	EUR	73.954.161	72.782.149
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ⁴	EUR	7.904.157	11.279.193

⁴ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der IPP Fund I investiert als Dachfonds sein Gesellschaftskapital global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgte nach den Maßgaben des Prospektes der Fondsgesellschaft und nach Genehmigung der BaFin zum 12.02.2019 nach Maßgabe der Anlagebedingungen. Die Zielinvestitionen sind unmittelbar oder mittelbar (auch über eine zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft) eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien - dazu zählen auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate. Die Anlagepolitik sieht vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio von mehr als 5 Zielinvestitionen aufzubauen. Die Diversifikation erfolgt dabei neben den Anlageklassen nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten. Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklung, nach verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Dabei werden Megatrends, wie die fortschreitende Globalisierung, sich rasant verändernde demographische Strukturen, die Entwicklungen 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 Cash-Flows oder durch Projektentwicklungen. Die einzelnen Investments werden von lokalen Investmentstrategiemanager identifiziert und bieten eine weitere Diversifikation nach Regionen, Sektoren und

Laufzeiten. Über die Laufzeit des Dachfonds soll das Portfolio an mind. 50 einzelnen Immobilieninvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt sein. Für den IPP Fund I soll ein Portfolio mit einer Gewichtung von 10 - 30 % in Europa, mit 20 - 50 % in Asien / Pazifik, mit 10 - 30 % in den USA und Kanada sowie mit 20 - 40 % in Lateinamerika liegen. Dabei ist zu beachten, dass die Fondsgesellschaft bei entsprechender Marktlage eine abweichende Allokation umsetzen kann. Rückflüsse aus den Investmentstrategien können während der Fondslaufzeit ebenfalls nach aktuellen Marktgegebenheiten reinvestiert werden.

Portfoliobericht¹

Wesentliche Veränderungen

Im Geschäftsjahr wurden für den IPP Fund I keine Neuzeichnungen vorgenommen.

Bei einer institutionellen Investmentstrategie, die sich in der Liquidationsphase befindet, wurden bereits alle wesentlichen Direktinvestments veräußert. Die Veräußerungserlöse werden in 2019 zur Leistungsentwicklung des IPP Fund I reinvestiert.

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



Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der IPP Fund I gegenüber neun institutionellen Immobilieninvestmentstrategien Kapitalzusagen von insgesamt rund 74,0 Mio. EUR abgegeben, von denen 66,1 Mio. EUR abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 7,9 Mio. EUR. Die regionale Allokation verteilt sich auf mehrere Länder Europas, Lateinamerikas sowie die Asien- / Pazifikregion. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2018 bei insgesamt 151. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren / Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt. Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien beträgt die

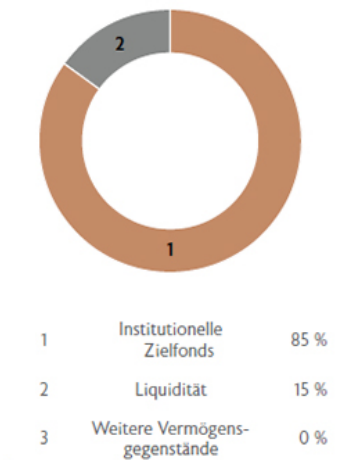
Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet 23,70 %.

Am 31.12.2018 haben die institutionellen Investmentstrategien einen durchschnittlichen Netto IRR ² zum Stichtag von rund 11,73 % p.a. erwirtschaftet. Der TVPI ³ der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,58. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

² 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.

³ Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Zielfondsinvestments wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Investments der institutionellen Investmentstrategien (NAV) und der Rückflüsse aus der Direktinvestitionen der Investmentstrategien ins Verhältnis zum eingezahlten Kapital, das der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

Verteilung des Portfolios⁴



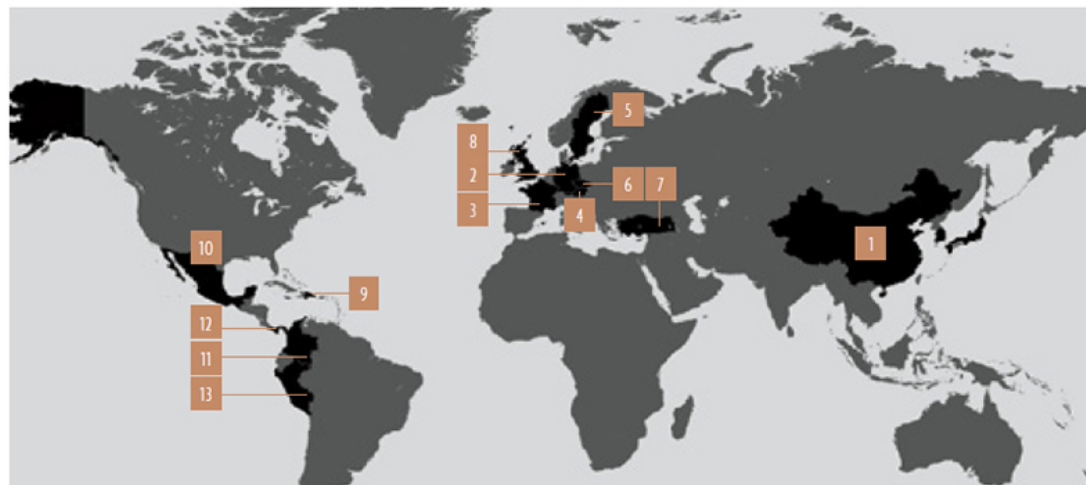
Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL / FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	61.908
Einzelhandelflächen	qm	1.540.425
Büroflächen	qm	569.185
Hotelzimmer	Anzahl	789
Wohnungen im Studentenwohnheim	Anzahl	2.057
Logistikflächen	qm	152.230
Sport- und Freizeitanlagen	Anzahl	1
Gewerbeparkentwicklungsflächen	qm	31.507.545
Parkplätze	Anzahl	7.797

⁴ Nach Verkehrswerten unter Berücksichtigung einer konsolidierten Betrachtung inkl. der IPP 1 Investments GmbH.

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien

- | | | | |
|---------------|----------------|-------------------|--------------|
| 1 CHINA | 5 SCHWEDEN | 8 GROSSBRITANNIEN | 11 KOLUMBIEN |
| 2 DEUTSCHLAND | 6 TSCHECHISCHE | 9 DOMINIKANISCHE | 12 PANAMA |
| 3 FRANKREICH | REPUBLIK | REPUBLIK | 13 PERU |
| 4 ÖSTERREICH | 7 TÜRKEI | 10 MEXIKO | |


ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN (IIS)

BENENNUNG	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 3
Name	LAHC Fund	ALD Fund	TREF
Investmentstrategiewährung (Währung der Beteiligung)	USD	USD	EUR
Kapitalzusage in IIS-Währung	8.000.000	5.000.000	10.000.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	150.000.000	52.500.000	142.350.000
Strategie	Lateinamerika-Immobilienfonds	Mexiko-Immobilienfonds	Türkei-Immobilienfonds
Sektoren	Wohnen	Industrie- und Gewerbeparks, Wohnen und Einzelhandel	Hotel, Student Housing, Wohnen und Nischensektoren
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	DOP, PEN, USD, COP	MXN	TRY
Beteiligungsjahr IPP Fund I	2011	2011	2012
Abbruchquote Netto	70 %	71 %	80 %



BENENNUNG	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 1	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 3
Buchwert gemäß HGB in EUR	4.262.971	2.856.483	7.909.748
Anzahl Direktinvestments	16	5	6
BENENNUNG	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 4	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 6
Name	CREF	GPF II	ACRE Fund I
Investmentstrategiewährung (Währung der Beteiligung)	USD	EUR	USD
Kapitalzusage in IIS-Währung	5.000.000	2.000.000	13.500.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	170.125.000	95.000.000	140.175.000
Strategie	China-Immobilienfonds	Türkei-Immobilienfonds	Kolumbien-Immobilienfonds
Sektoren	Wohnen	Einzelhandel	Wohnen, Einzelhandel
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	CNY	TRY	COP
Beteiligungsjahr IPP Fund I	2012	2012	2012
Abrufquote Netto	0 %	8 %	71 %
Buchwert gemäß HGB in EUR	1	371.425	8.140.443
Anzahl Direktinvestments	0	6	41
BENENNUNG	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 7	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 8	INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE 9
Name	KCP II	JP Fund ¹	WREP 2
Investmentstrategiewährung (Währung der Beteiligung)	GBP	EUR	EUR
Kapitalzusage in IIS-Währung	8.000.000	18.000.000	7.500.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	150.000.000	128.163.033	194.000.000
Strategie	Europa-Immobilienfonds	Europa-Immobilienfonds	Frankreich- Immobilienfonds
Sektoren	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotels	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotels	Büro, Wohnen
Investmentstil	Value Added / Opportunistisch	Value Added	Value Added
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	GBP, EUR	GBP, EUR	EUR
Beteiligungsjahr IPP Fund I	2013	2013	2013
Abrufquote Netto	0 %	69 %	29 %
Buchwert gemäß HGB in EUR	380.373	12.526.233	2.404.143
Anzahl Direktinvestments	60	7	10

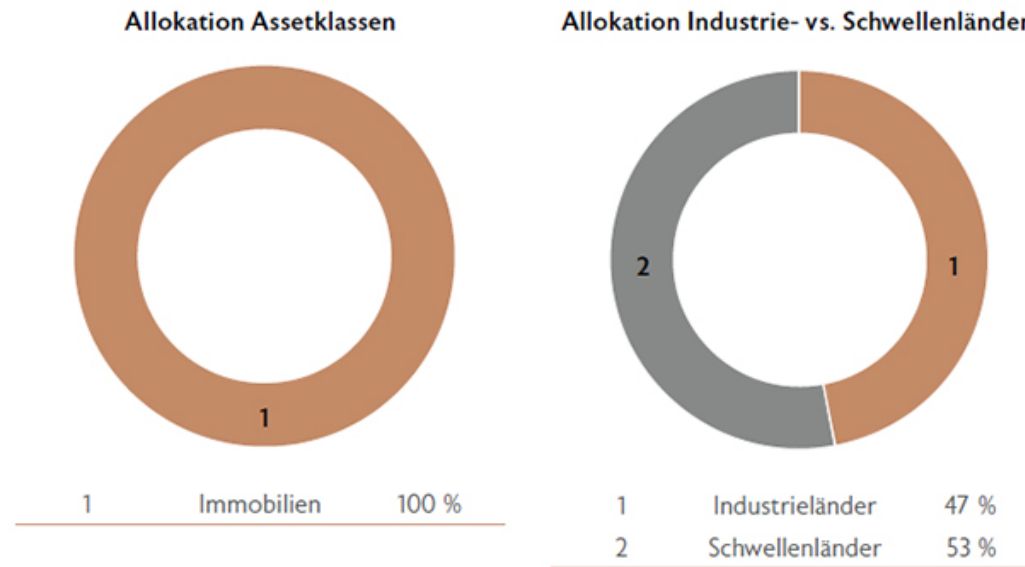
¹ Hinsichtlich der Reinvestition der bis 2017 noch offenen Kapitalzusagen ggü. dem JP Fund i.H.v. 11.7 Mio. EUR durch REV SV 1 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2017.

ÜBERSICHT ALLOKATION



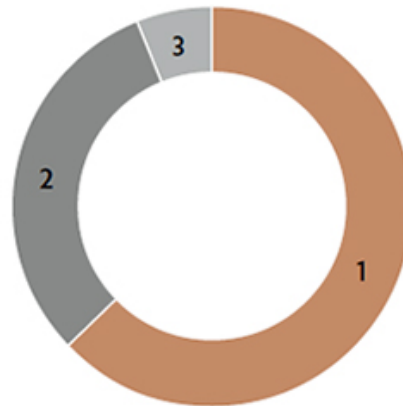
Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Anlagestrategie. Das Portfolio des IPP Fund I besteht zu 100 % aus institutionellen Investitionsstrategien in Immobilien. Der Anteil Schwellenländer beträgt dabei zum Berichtsstichtag 53 %, der Anteil Industrieländer somit 47 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung erstreckt sich das Portfolio über Europa mit 63 %, Lateinamerika mit 31 % und die Asien- / Pazifikregion mit 6 %. Der sektorale Fokus verteilt sich auf 33 % Wohnen, 19 % Büro, 18 % Einzelhandel, 9 % Studentenwohnungen, 8 % Gewerbepark / Logistik, 5 % Hotels und 7 % auf sonstige Immobiliensektoren.

Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.





Allokation Regionen



1	Europa	63 %
2	Lateinamerika	31 %
3	Asien / Pazifik	6 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Büro	19 %
2	Einzelhandel	18 %
3	Gewerbepark / Logistik	8 %
4	Wohnen	33 %
5	Studenten- wohnungen	9 %
6	Hotels	5 %
7	Sonstiges	7 %

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum IPP Fund I geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des IPP Fund I umfasst die unter Kapitel C. des Verkaufsprospekts (S. 16 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht 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 wie auch aller Investitionen hängen 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 I 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. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des IPP Fund I sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des IPP Fund I.

Kreditrisiko

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

Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von 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.

Währungsrisiken

Die Beteiligungen des Dachfonds werden zum Teil in Fremdwährungen getätigt. Darüber hinaus können die institutionellen Investmentstrategien in weitere Währungen investieren. Das Währungsrisiko wird in Folge der regionalen Diversifikation als Teil der Anlagestrategie bewusst eingegangen. Durch die Diversifizierung in unterschiedliche Landeswährungen auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien können Risikodiversifikationseffekte auf das Währungsrisiko in Folge der Korrelationen der Wechselkursentwicklungen der verschiedenen Währungen eintreten. Aufgrund des Risikodiversifikationseffektes wird das Währungsrisiko trotz des hohen Anteils der in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenstände auf Ebene des Dachfonds als moderat eingeschätzt.

Sonstige Marktpreisrisiken

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

Operationelle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des IPP Fund I wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert. Somit unterliegt die Liquiditätsplanung des IPP Fund I Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Es wird vom IPP Fund I im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert. Das Liquiditätsrisiko wird durch Frühwarnindikatoren bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der Deutsche Finance Investment ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Dachfonds 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 Dachfonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Dachfondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Liquiditätsrisikomanagement

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

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

Die Liquiditätsausschüttung der Gesellschaft an die Anleger im Geschäftsjahr i.H.v. rund 7,5 Mio. EUR hat die Entwicklung der Vermögenslage in 2018 wesentlich beeinflusst. Dies führte zur Verringerung der Bilanzsumme um 1,7 Mio. EUR. Die Finanzanlagen reduzierten sich insgesamt um 3,9 Mio. EUR insbesondere aufgrund von Kapitalrückzahlungen bzw. Rückführungen von Gesellschafterdarlehen. Die liquiden Mittel erhöhten sich im Geschäftsjahr um rund 2,5 Mio. EUR. Die Liquiditätsausschüttung an die Anleger

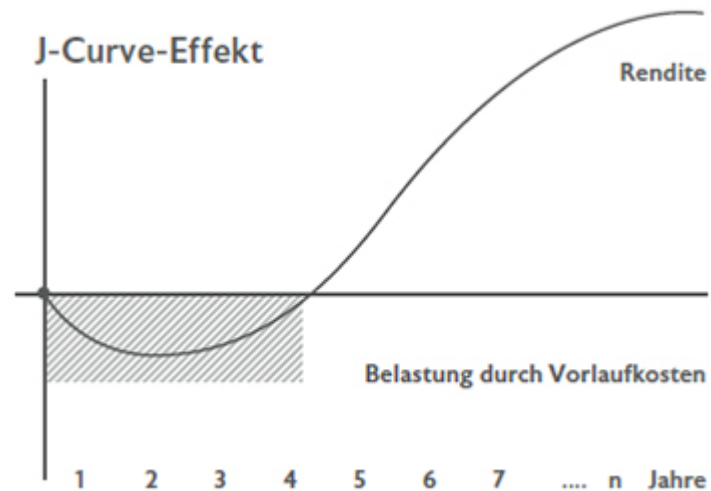


i.H.v. 7,5 Mio. EUR. die handelsrechtlich als Entnahme eingeordnet wird, verringerte das Eigenkapital nach HGB. Aufgrund des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2018 i.H.v. rund 5,0 Mio. EUR hat sich jedoch die Eigenkapitalverminderung mit nur 2,5 Mio. EUR deutlich geringer ausgewirkt. Fremdmittel bestanden ausschließlich in Form von kurzfristigen Verbindlichkeiten, welche stichtagsbedingt zum Jahresende rund 0,8 Mio. EUR betragen. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i.H.v. insgesamt 0,2 Mio. EUR. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben. Die Ertragslage nach HGB hat sich in 2018 mit einem Jahresüberschuss i.H.v. 5,0 Mio. EUR erneut sehr positiv entwickelt. Dies ist mit 5,5 Mio. EUR im Wesentlichen auf die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen zurückzuführen. Darüber hinaus ergaben sich in 2018 insbesondere Erträge aus Beteiligungen i.H.v. rund 1,7 Mio. EUR sowie Zinserträge i.H.v. 0,3 Mio. EUR aus den Gesellschafterdarlehen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich leicht von 2,1 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR. Außerdem ergaben sich Abschreibungen auf die Finanzanlagen i.H.v. 0,5 Mio. EUR. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des IPP Fund I ist der Aufbau eines globalen diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Der Verkaufsprospekt der Gesellschaft sieht vor, dass sich der IPP Fund I während der gesamten Laufzeit an mind. fünf institutionellen Investmentstrategien beteiligt. Der IPP Fund I hat dieses Ziel erreicht und verfügt aktuell in seinen 9 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 151 Immobilieninvestments in 13 Ländern. Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils externe Ratings von renommierten Gesellschaften wie zum Beispiel der Scope Group nach internationalem Standard durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagement der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,81 EUR bei 74.736.370 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. 33,4 % sowie gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rd. 3 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,17 EUR pro Anteil und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 1,21 EUR um rund 3,3 % vorübergehend abgewertet. Hintergrund der Abwertung auf NIW-Basis sind insbesondere temporäre Währungsschwankungen im Geschäftsjahr bei institutionellen Investmentstrategien mit Fokus auf türkische Immobilieninvestments.

Der NIW¹ wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des IPP Fund I durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prognostizierten Gesamtauszahlung - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt² bezeichnet. Unter Berücksichtigung der Reinvestitionen sowie basierend auf den erwarteten Renditen der institutionellen Investmentstrategien beträgt die prognostizierte Gesamtauszahlung (vor Steuern) des IPP Fund I bis zu 160 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio.

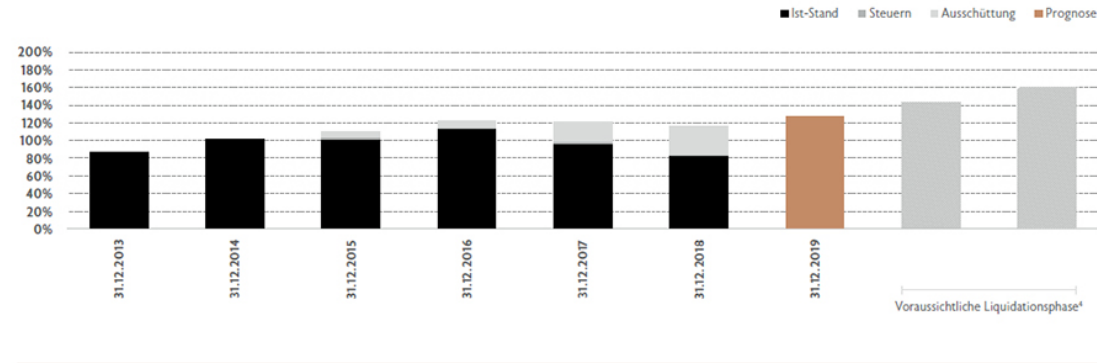


¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert. Der genaue Wert des Anteils eines Anlegers hängt vom Einzahlungsstand des Kapitalkontos des jeweiligen Anlegers ab.

² Der „J-Curve-Effekt“ beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Dachfonds und der institutionellen Investmentstrategien die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Dachfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamtrendite verzeichnet werden kann. Der Verlauf der J-Curve wird unten beispielhaft grafisch dargestellt.

Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung³

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 und mit Abweichungen von der Prognose ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung der Fondsgesellschaft.



³ Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW. Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio. Wir verweisen hierzu auf die Anteilwertermittlung im Anhang. Kapitel IV.

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

Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

Rahmenbedingungen internationale Immobilien- und Infrastrukturmärkte 2018

Das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2018 war geprägt durch internationale Herausforderungen wie dem Handelsstreit zwischen USA und China und makroökonomischen Spannungen in Argentinien und der Türkei, um die größten zu nennen. Das vom IMF erwartete globale Wirtschaftswachstum in Höhe von 3,9 % für 2018 pendelte sich zum Jahresende bei 3,6 % ein. Für 2019 wird ein weiterer Rückgang auf 3,3 % erwartet, allerdings gefolgt von einem Anstieg auf 3,6 % in 2020 wenn die internationale Politik die Mahnung des IMF zum besonnenen gemeinschaftlichen Handeln berücksichtigt.⁵

Trotz der oben genannten Unsicherheiten ist der Immobilienmarkt gefragter denn je. So erreichte das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2018 mit einem Wert von 733 Mrd. USD ein weiteres Plus von 4 % und damit den höchsten Stand seit 2007. Die von JLL erwartete Abkühlung blieb bisher aus und wird nun für das Jahr 2019 mit einem Rückgang um 5 bis 10 % auf 680 Mrd. USD vorhergesagt. Als Grund wird weiterhin das knappe Angebot, ausgedrückt z.B. durch weiter fallende Leerstandsquoten (11,3 % im 4. Quartal 2018) in allen Regionen außer Asien (stabil bei 10,2 %), und diszipliniertes Käuferverhalten mit Fokus auf hochwertige Objekte mit solventen Langzeitmietern genannt. Das Mietpreiswachstum erstklassiger Immobilien bleibt dennoch seit 2017 stabil bei 4 %.⁶

Die regionale Verteilung der Investitionen verstärkte sich 2018 vor allem in Asien und Nordamerika im Vergleich zum Vorjahr, während sie in Europa mangels Opportunitäten und in Lateinamerika aufgrund politischer Unsicherheiten und fallender Währungen sank. JLL und Branchenpartner Cushman & Wakefield gehen für 2019 von einem weiteren Anstieg in Asien aus bei gleicher Verteilung in den anderen Regionen. In der sektoralen Verteilung erleben Logistikimmobilien trotz Handelsstreit eine Rekordnachfrage, so verzeichnet Europa beispielsweise das sechste Wachstumsjahr in Folge. Dies resultiert aus der starken Nachfrage nach Logistikmietflächen bei gleichbleibend niedrigen Leerstandsquoten, was den Mietpreis ansteigen lässt. Büroimmobilien verzeichnen ebenfalls einen Rekordwert bei der in 2018 neugebauten Flächen von 1,7 Mio. Quadratmeter. Aufgrund des weiterhin stabilen Wachstums internationaler Immobilienmärkte gehen wir davon aus, dass mit einem nach Regionen und Anlagestil diversifizierten Portfolio nach wie vor z.B. im Value-Add- oder Opportunistischen Bereich lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen werden können.^{7, 8}

⁵ IMF (April 2019): World Economic Outlook

⁶ JLL (February 2019): Global Market Perspective

⁷ JLL (April 2019): Global Market Perspective

⁸ Cushman & Wakefield (March 2019): Global Property Investment Volumes by Region.

Branchenbezogenes Umfeld

Sachwertbeteiligungen



Der Markt für geschlossene Publikums-AIF hat bezogen auf das prospektierte Angebotsvolumen im Jahr 2018 um 56 % auf EUR 1,1 Mrd. zugenommen und liegt damit wieder auf dem Niveau von 2016. Gleichzeitig stieg die Anzahl der von der BaFin zum Vertrieb zugelassenen Fonds von 29 auf 32. Die weiterhin hohe

Ankaufskonkurrenz hat zu sinkenden Renditen geführt - insbesondere für Immobilien und dies erschwert nach wie vor die Konzeption geschlossener Publikums-AIF mit attraktiven Renditen. Dies ist einer der Gründe, weshalb Scope trotz steigender Nachfrage nach Sachwertinvestments für das Jahr 2019 lediglich mit einer moderaten Zunahme der Emissionsaktivitäten und einem prospektierten Emissionsvolumen für Publikums-AIF von ebenfalls mehr als einer Milliarde Euro ausgeht.

Anders als noch im Vorjahr reduzierte sich die Anzahl der angebotenen Vermögensanlagen von 73 im Jahr 2017 auf 59 im Jahr 2018 und damit um 19 %. In Bezug auf das zu platzierende Kapital beläuft sich der Rückgang auf rund 29 % von EUR 1,09 Mrd. auf EUR 0,78 Mrd. Das zu platzierende Volumen bezieht sich jedoch nur auf 51 der 59 Vermögensanlagen, da für die restlichen 8 kein auswertbares Datenmaterial vorlag.

Spitzenreiter in den Assetklassen der Publikumsfonds waren 2018 wie schon 2017 Immobilien mit 22 der 32 zugelassenen Publikums-AIF bzw. einem prospektierten Eigenkapital von EUR 877 Mio. Dies entspricht rund 80 % des insgesamt prospektierten Kapitals 2018. Der Investitionsfokus lag gemessen an der Anzahl zu rund 87 % auf deutschen Wohn-, Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Pflegeimmobilien. Die zweitstärkste Assetklasse ist mit 7 der 32 AIF die Assetklasse Private Equity.¹

Die DFI sieht die Investitionsausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsmöglichkeiten wahrgenommen und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolios aufgebaut werden können.

¹ Scope Analysis GmbH. "Emissionsaktivitäten 2018 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen" vom 23.01.2019

Prognosebericht

Die globale Wirtschaft hält sich weiter gedämpft im Vergleich zu den letzten wachstumsstarken Jahren aufgrund der Zollstreitigkeiten zwischen China und den USA, den Unsicherheiten bei den Brexit-Verhandlungen und andere geopolitische Spannungen. Der IMF geht aktuell von einem globalen Wachstum des BIP von 3,2 % für 2019, sowie 3,5 % für 2020 aus. Für entwickelte Volkswirtschaften ist der IMF-Trend rückläufig mit 1,9 % für 2019 und 1,7 % in 2020. Dies ist hauptsächlich durch den erwarteten BIP-Abschwung in den USA von 2,6 % zum Jahresende auf 1,9 % in 2020 begründet, wenn die aktuellen Konjunkturprogramme abgelaufen sind. Für die Eurozone wird hingegen ein leichter Aufschwung von 1,3 % in 2019 auf 1,6 % in 2020 erwartet.²

Die wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten lassen Zentralbanken die bisher geführte Niedrigzinspolitik beibehalten, was sich positiv auf den Immobilienmarkt auswirkt. Niedrige Finanzierungskosten erhöhen die erwarteten Renditen bei Immobilieninvestitionen, gleichzeitig verstärkt es deren Nachfrage bzw. den Mittelzufluss aus anderen Assetklassen. Trotz steigender Preise bleiben die Fundamentaldaten solide, das Underwriting diszipliniert und der Verschuldungsgrad im normalen Bereich. Investoren bleiben vorsichtig und selektiv in der Auswahl ihrer Zielinvestitionen. Dennoch wird erwartet, dass 2019 das vorherige Rekordjahr 2018 nochmals übertrifft mit einem Anstieg der Kapitalwerte um ca. 4 % und der Mietpreise um ca. 3 % trotz voraussichtlicher Erhöhung der Leerstandsquote.³

Die Währungsmärkte bleiben von der Entwicklung nicht unberührt. Aufgrund der Zinspolitik in den USA wird eine Abwertung des USD bis 2020 auf ca. 1,22 gegenüber dem EUR erwartet. Der Brexit lässt das Britische Pfund ebenfalls voraussichtlich um ca. 0,02 auf 0,92 bis 2020 gegenüber dem EUR fallen. Die beste Absicherung gegenüber der derzeitigen Entwicklung bleibt weiter eine breite Diversifikation über Märkte, Währungen und Sektoren.⁴

Durch den Fokus der Gesellschaft auf opportunistische und Value Added-Strategien sowie eine konsequente Investitionsstrategie, die auf eine breite Diversifikation der Vermögensgegenstände setzt, ist die Gesellschaft weiterhin gut auf die Herausforderungen der Märkte eingestellt. Die Gesellschaft ist zum Berichtsstichtag über ihre institutionellen Investmentstrategien in 151 Direktinvestments und 13 Länder diversifiziert.

Die Gesellschaft geht davon aus, die Leistungsentwicklung der Gesellschaft in 2019 sowie auch in der darauffolgenden Liquidationsphase plangemäß zu steigern. Der Jahresbericht 2019 wird aufgrund der ab dem Geschäftsjahr 2019 für die Gesellschaft anzuwendenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben eine Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nach KARBV enthalten. Dies bedeutet, dass sich die geplante positive Leistungsentwicklung auch im unrealisierten Ergebnis nach KARBV niederschlagen sollte. Unter der Berücksichtigung der operativen Ziele, der strategischen Ausrichtung und der soliden Vermögensgegenstände ist die Gesellschaft für das kommende Jahr gut aufgestellt.

² IMF (July 2019): World Economic Outlook Update

³ JLL (August 2019): Global Market Perspective

⁴ BayernLB Research: Perspektiven August 2019

Sonstige Angaben

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem IPP Fund I auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB für den IPP Fund I, unter Beachtung der Investitionsstrategie des Verkaufsprospekts und des Gesellschaftsvertrages. 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 vereinbart sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem IPP Fund I und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die mit der Investitionsstrategie 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 KVG im eigenen Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für laufende Kosten und Transaktionskosten, sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Bewertungsverfahren

Angaben zu den Bewertungsverfahren sind dem Anhang Kapitel IV. Sonstige Angaben zu entnehmen.

Gesamtvergütung der Mitarbeiter

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

Im Geschäftsjahr 2018 betrug die Gesamtvergütung die Mitarbeiter der externen KVG

1.075.619 EUR (Vorjahr 872.171 EUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 10 Personen (Vorjahr 8 Personen). In 2018 wurden variable Vergütungen in Höhe von 86.500 EUR (Vorjahr 45.000 EUR) ausbezahlt.

Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft ausgewirkt hat, betrug 407.813 EUR (Vorjahr 342.555 EUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

30.09.2019

*Die Geschäftsführung der DF Deutsche
Finance Management GmbH,*

Stefanie Watzl,

André Schwab.

BILANZ NACH HGB ZUM 31.12.2018

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

AKTIVA

	EUR	GESCHÄFTSJAHR IN EUR	Vorjahr IN EUR
A. Anlagevermögen			
I. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	34.067.753		22.359.008
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	947.978		2.622.731
3. Beteiligungen	8.549.851		16.998.445
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	788.453	44.354.035	6.320.188



	GESCHÄFTSJAHR		Vorjahr
	EUR	IN EUR	IN EUR
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.000		225.566
2. Forderungen gegen Kommanditisten	11.152	27.152	11.152
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		4.232.931	1.764.945
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0	875
Summe Aktiva		48.614.118	50.302.910

PASSIVA

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	IN EUR	IN EUR
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteile der Kommanditisten			
1. Pflichteinlage		74.736.370	74.736.370
2. Entnahmen		- 24.961.948	- 17.488.310
3. Variables Kapital		- 2.189.830	- 7.203.977
Summe Eigenkapital		47.584.592	50.044.083
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	50.000		0
2. sonstige Rückstellungen	185.261	235.261	139.375
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39		38
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(39)		(38)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.569		117.412
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(45.569)		(117.412)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	56.501		0
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(56.501)		(0)
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	583.070		0
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(583.070)		(0)
5. Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten	17.402		2.002
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(17.402)		(2.002)
6. sonstige Verbindlichkeiten	91.684	794.265	0



	EUR	GESCHÄFTSJAHR IN EUR	VORJAHR IN EUR
(davon aus Steuern)	(91.684)		(0)
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr)	(91.684)		(0)
Summe Passiva		48.614.118	50.302.910

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH HGB VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

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

	GESCHÄFTSJAHR IN EUR	VORJAHR IN EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	5.578.111	6.775.497
(davon Erträge aus der Währungsumrechnung)	(45.845)	(45.202)
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.875.083	2.054.011
(davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung)	(26.886)	(195.247)
3. Erträge aus Beteiligungen	1.662.764	989.251
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(0)	(0)
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	270.678	254.188
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(203.958)	(254.188)
5. Abschreibungen auf Finanzanlagen	463.262	0
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17.378	71.789
(davon an verbundene Unternehmen)	(11.067)	(165)
(davon Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen)	(0)	(3.573)
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	141.684	0
8. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	5.014.146	5.893.136
9. Gutschrift auf Kapitalkonten	5.014.146	5.893.136
10. Ergebnis nach Verwendung	0	0

ANHANG 2018



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

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAniG) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftervertrages aufgestellt. Ab dem Jahresabschluss des Folgejahres (erstmalig für das Geschäftsjahr 2019) sind die Vorschriften gemäß KARBV zu beachten, da die Kommanditgesellschaft in Folge eines Gesellschafterbeschlusses mit Wirkung für das Geschäftsjahr 2019 in eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umfirmiert wurde.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG ist eine kleine Personengesellschaft.

Die Gesellschaft macht bei der Aufstellung des Anhangs von den Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB für kleine Gesellschaften teilweise Gebrauch. Die Gesellschaft wird beim Amtsgericht München unter HRA 97397 geführt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Geschäftsvorfälle, die auf fremde Währung lauten, werden unterjährig zu den jeweiligen Kursen im Entstehungszeitpunkt in Euro umgerechnet. Am Bilanzstichtag werden die Bilanzposten zum Stichtagskurs der Europäischen Zentralbank (EZB-Kurs) bewertet. Bei einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden gegebenenfalls auch unrealisierte Gewinne ausgewiesen.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Abschreibungen werden gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Währungskurse

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kurs EUR/USD	1,14500	1,19930	1,05410
Kurs EUR/GBP	0,89453	0,88723	0,85618

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

NAME	RECHTSFORM, SITZ	ANTEIL AM KAPITAL IN %	EIGENKAPITAL 31.12.2018 IN TEUR	JAHRESERGEBNIS 2018 IN TEUR
IPP 1 Investments	GmbH, München	100	20.019	-651
WREP#2 Luxco	S.à r.l., Luxembourg	100	993	-39
REV SV 1 ¹	SCSp, Luxemburg	100	18.109	3.416

¹ Zum REV SV 1 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Jahresbericht 2017 hinsichtlich der Reinvestition der noch offenen Kapitalzusagen ggü. dem JP Fund i.H.v. 11,7 Mio. EUR.

Angaben zu den Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien:



NAME	RECHSTFORM/SITZ	GESELLSCHAFTS-	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ²	BUCHWERT	VERKEHRS-
		KAPITAL			IN TEUR	WERT
		IN TEUR			IN TEUR	IN TEUR
LAHC Fund ¹	L.P. Cayman Islands	76.227	6,93 %	15.10.2011	4.263	5.251
ALD Fund ¹	L.P., Canada	53.590	9,52 %	23.12.2011	2.856	5.105
TREF ¹	L.P., Great Britain	99.407	7,02 %	16.02.2012	7.910	7.061
CREF ¹	L.P. Cayman Islands	283	0,00 %	10.05.2012	0	0
GPF II ^{1,3}	L.P., Cayman Islands	23.669	2,11 %	20.06.2012	371	495
ACRE Fund I	LLC. USA	96.909	9,63 %	05.12.2012	8.140	9.329
KCP II	L.P., Great Britain	50.823	5,33 %	26.02.2013	380	2.711
WREP 2 ³	S.à r.l., Luxembourg	993	100,00 % ⁵	19.07.2013	2.404	3.817
JP Fund ^{4,3}						
JP XII	S.à r.l., Luxembourg	n/a	17,06 % ⁴	07.06.2013	2	65
JP XIII	S.à r.l., Luxembourg	n/a	17,06 % ⁴	07.06.2013	2	105
JP XVI	S.à r.l., Luxembourg	n/a	0,00 % ⁴	07.06.2013	0	230
JP XVII	S.à r.l., Luxembourg	n/a	2,73 % ⁴	07.06.2013	195	410
JP XIV	S.à r.l., Luxembourg	n/a	1,68 % ⁴	07.06.2013	618	768
REV SV 1 ⁶	SCSp, Luxembourg	18.109	100,00 %	07.06.2013	11.709	18.109

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

IN EUR	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.000	225.566
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0
Forderungen gegen Kommanditisten	11.152	11.152
Summe	27.152	236.718

¹ Beteiligungen mittelbar über IPP 1 Investitions GmbH gehalten.

² Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

³ Die Buchwerte betreffen sowohl Beteiligungen als auch Ausleihungen, die unter den Finanzanlagen ausgewiesen werden.

⁴ Die Beteiligungsquoten werden auf Basis des gezeichneten Kapitals in der jeweiligen Gesellschaft berechnet.

⁵ Anteile an der Feedergesellschaft.

⁶ Zum REV SV 1 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Jahresbericht 2017 hinsichtlich der Reinvestition der noch offenen Kapitalzusagen ggü. dem JP Fund i.H.v. 11,7 Mio. EUR.

Kapitalanteile Komplementärin

Die Komplementärin ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt und leistet keine Einlage.

Kapitalanteile Kommanditisten

Die Anteile der Kommanditisten werden über eine Treuhandkommanditistin gebündelt, die nicht auf eigene Rechnung am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist. Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt 1.000 EUR.

Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung der Pflichteinlage nicht berührt.

Die Pflichteinlagen der Kommanditisten in Höhe von 74.736.370 EUR (Vorjahr 74.736.370 EUR) waren zum Bilanzstichtag voll erbracht.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere Steuerberatungskosten sowie Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind wie folgt bilanziert:

IN EUR	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39	38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.569	117.412
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	56.501	0
Verbindlichkeiten ggü. Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	583.070	0
Verbindlichkeiten ggü. Kommanditisten	17.402	2.002
Sonstige Verbindlichkeiten	91.684	0
Summe	794.265	119.452

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Haftungsverhältnisse

Die IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der IPP 1 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die IPP 1 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch IPP 1 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die IPP 1 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich - ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der IPP 1 Investitions GmbH aus Zahlungen der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln - zum Stichtag auf 190 TEUR (Vorjahr 552 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 5.313 TEUR (Vorjahr 8.293 TEUR), 1.428 TUSD (Vorjahr 1.523 TUSD) und in 1.033 TGBP (Vorjahr 1.033 TGBP). Umgerechnet zum EZB-Kurs beträgt die Summe aller Einzahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag 7.714 TEUR.

IV. Sonstige Angaben

Bewertungsverfahren

Für Zwecke der Ermittlung des Nettofondsvermögens sowie die Anteilwertermittlung (nicht für die bilanzielle Bewertung nach HGB) erfolgt zum Bilanzstichtag eine interne Bewertung zum Verkehrswert nach den Prinzipien des § 168 iVm. § 271 KAGB. Der Verkehrswert ermittelt sich aus dem Net Asset Value (NAV) auf Grundlage des von der Investmentstrategie vorliegenden aktuellsten Berichtes am Bewertungszeitpunkt zzgl. ggf. der Fortschreibung aller getätigten Zahlungen bis zum Bilanzstichtag, werterhellender Tatsachen die vom Investmentstrategiemangement mitgeteilt worden sind und ggf. eingeforderter Einlagen zum Bilanzstichtag. Nach dem Bewertungszeitpunkt werden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die anschließend bekannt geworden sind, berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Nettofondsvermögens auf Basis von Verkehrswerten wurden passive latente Steuern in Höhe von rund 0,5 Mio. EUR berücksichtigt.

Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals gemäß Verkehrswerten

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



IN EUR	2018	DAVON INVESTITIONS GMBH	2017	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen ¹	51.703.749	17.911.796	69.118.061	24.034.627
Liquidität	9.179.941	4.947.009	3.662.225	1.897.280
Weitere Vermögensgegenstände	1.989.505	225.922	9.834.492 ⁴	231.079
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-2.081.416	-1.024.890	-2.069.518	-1.042.691
Fremdkapital	0	0	0	0
Nettofondsvermögen	60.791.778	22.059.837	71.163.440	25.120.295
Kumulierte Auszahlungen an Anleger	24.961.947		17.488.310	
Steuern ³	1.824.155	1.072.400	1.662.775	894.775

Anteilwertermittlung

IN EUR	31.12.2018	31.12.2017
Wert des Eigenkapitals	60.791.778	71.163.440
abzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0	0
(a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	60.791.778	71.163.440
(b) Anzahl Anteile im Umlauf für Anteilwertermittlung	74.736.370	74.736.370
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil ²	0,81	0,95
Zzgl. Auszahlungen	0,33	0,23
Zzgl. Steuern ³	0,03	0,03
Summe	1,17	1,21

¹ Die Verkehrswerte der Zielinvestitionen sind nicht in der Bilanz nach HGB enthalten.

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

³ Gezahlte und zurückgestellte Steuern i.H.v. 1,8 Mio. EUR inkl. latenter Steuern, die ausschließlich für Zwecke der Ermittlung des Nettofondsvermögens auf Basis von Verkehrswerten herangezogen wurden. Eine Rundungsdifferenz wurde in dieser Position erfasst.

⁴ Im Vorjahr beinhaltete der Wert in dieser Tabelle weitere Vermögensgegenstände i. H.v. 9.382 TEUR, die ebenfalls den Zielinvestitionen zugeordnet wurden, da es sich um Forderungen ggü. den institutionellen Investmentstrategien handelte.

Komplementärin

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

Geschäftsführung

Während des Geschäftsjahres 2018 wurde die Gesellschaft vertreten durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin Herrn André Schwab, Leiter Risikomanagement, München, sowie Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement, München.

Nachtragsbericht

Christoph Falk wurde mit Wirkung zum 01.05.2019 neben den Geschäftsführern André Schwab und Stefanie Watzl als weiterer Geschäftsführer der KVG bestellt.



Die Umfirmierung der Gesellschaft in eine „geschlossene InvKG“ (Handelsregistereintragung zum 04.03.2019) erfolgte nach Änderung des Gesellschaftsvertrags. Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin. Beauftragung der externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Beauftragung der Verwahrstelle in 2019 als Rechtsfolgen des zum 31.12.2018 gefassten Gesellschafterbeschlusses im Zusammenhang mit der Reinvestition der vorhandenen Liquidität.

München, den 30.09.2019

André Schwab, Geschäftsführer

DF Deutsche Finance Management GmbH

Stefanie Watzl, Geschäftsführer

DF Deutsche Finance Management GmbH

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München (bis zum 03.03.2019: IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG, München)

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München (bis zum 03.03.2019: IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG, München) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG (bis zum 03.03.2019: IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG 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 § 25 VermAnlG 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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Vermerks. 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, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder



–anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 25 VermAnlG 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 I GmbH & Co. geschlossene InvKG, München (bis zum 03.03.2019: IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG, München), zum 31. Dezember 2018 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 unser Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VermAnlG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten 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 § 25 Abs. 3 VermAnlG 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 Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner 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 30. September 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Paskert, Wirtschaftsprüfer

gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer



BILANZEID

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

München, den 30.09.2019

André Schwab, Geschäftsführer

DF Deutsche Finance Management GmbH

Stefanie Watzl, Geschäftsführer

DF Deutsche Finance Management GmbH

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