



**IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG**

**München**

**Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018**

**2018**

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

**JAHRESBERICHT  
31.12.2018**

**LAGEBERICHT**

**STAMMDATEN**

Fondsname (Dachfonds)  
Investitions- und Anlagestrategie  
Geschäftsführung  
Fonds- und Berichtswährung  
Geschäftsjahr

IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG (IPP Fund II)  
Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien  
DF Deutsche Finance Managing GmbH (Komplementärin)  
Euro  
01.01. - 31.12.



Laufzeit	bis 31.12.2020 <sup>1</sup>
Datum der Gründung	19.04.2012
Anzahl der Investoren	1.143
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 98891
<b>KOMPLEMENTÄRIN</b>	
Name	DF Deutsche Finance Managing GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 180869 (erstmalig eingetragen am 17.08.2009)
Geschäftsführer	André Schwab, Stefanie Watzl (beide geschäftsmässig unter der Adresse der Gesellschaft)
<b>KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)</b>	
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 geschäftsmässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta
<b>VERWAHRSTELLE</b>	
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
<b>WEITERE VERTRAGSPARTNER</b>	
Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust II GmbH
Steuerberater	O & R Oppenhoff & Rädler AG
Rechtliche/Steuerliche Beratung Ankauf Investmentstrategien	Wirtschaftskanzleien Linklaters und Clifford Chance
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<sup>1</sup> Zum Laufzeitende verweisen wir auf den Nachtragsbericht im Anhang (Seite 29 des Geschäftsberichts).

**IPP FUND II IM ÜBERBLICK**

Die IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG (kurz: IPP Fund II) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentgesellschaft in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München. Die Gesellschaft wurde am 19.04.2012 gegründet und firmierte bis 07.09.2014 als IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. KG, danach wurde die Firmenbezeichnung in IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG geändert.

Am 30.06.2014 wurde die Beitrittsphase mit einem Zeichnungsvolumen von über 23 Mio. EUR und 1.140 Anlegern (aktuell 1.143 Anleger aufgrund der Aufteilung von drei Anteilen) abgeschlossen. Die Strategie des IPP Fund II ist der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate. Der IPP Fund II verfügt zum 31.12.2018 in seinen 7 Investmentstrategien über ein Portfolio von 178 Direktinvestments in 19 Ländern.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt 0,76 EUR bei 23.085.306 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 8 % an die Anleger beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,84 EUR pro Anteil und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,87 EUR um rund 3,4 % vorübergehend abgewertet.

Hintergrund der Abwertung auf NIW-Basis sind temporäre Währungsschwankungen im Geschäftsjahr bei institutionellen Investmentstrategien mit Fokus auf türkische Immobilieninvestments.

#### KENNZAHLEN IPP FUND II

	BASIS	STAND 31.12.2018	VORJAHR 31.12.2017
Gesamtinvestition	EUR	24.239.571	24.239.571
Agio (Ausgabeaufschlag)	EUR	1.154.265	1.154.265
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	23.085.306	23.085.306
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	23.085.306	23.085.306
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	1.846.824	0
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	17.436.382	20.100.167
Langfristige Kreditfinanzierungsquote	%	0	0
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	7	7
Gezeichnetes Kapital bei Investmentstrategien*	EUR	25.136.900	24.820.558
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien*	EUR	3.650.803	5.371.065

\*umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

#### TÄTIGKEITSBERICHT

##### Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

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

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

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

Danach ist das Anlageziel die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien über den Investmentzyklus bis zur Abwicklung zu halten und dabei eine Rendite durch Ausschüttungen aus den Wertzuwächsen und Verkaufserlöse der Investmentstrategien zu vereinnahmen.

Die Investmentstrategien generieren Wertzuwächse typischerweise durch aktives Portfoliomanagement, durch Optimierung der Qualität, Quantität und Duration von Cashflows oder durch Projektentwicklungen. Die einzelnen Investments werden von lokalen Investmentstrategiemanagern identifiziert und bieten eine weitere Diversifikation nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten. Über die Laufzeit des Dachfonds soll das Portfolio an mind. 20 - 50 einzelnen Immobilieninvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt sein.

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

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

##### Wesentliche Veränderungen

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



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

**Struktur des Portfolios**

Zum Berichtsstichtag hat der IPP Fund II gegenüber sieben institutionellen Investmentstrategien Kapitalzusagen von insgesamt 25,1 Mio. EUR abgegeben, von denen 21,5 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Der Verkehrswert beträgt rund 18,1 Mio. EUR.

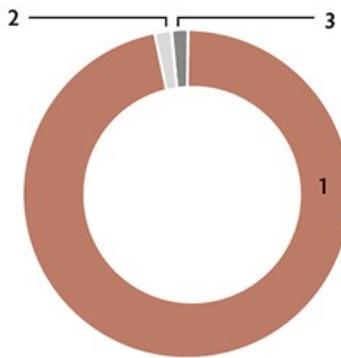
Die institutionellen Investmentstrategien halten nun 178 Einzelinvestments verteilt über 19 Länder. Damit ist die regionale Diversifikation auf mehrere Länder Europas (u. a. Großbritannien, Frankreich, Schweden und Deutschland), den südamerikanischen Kontinent sowie die asiatisch pazifische Region erreicht. Eine weitere Diversifikation durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/Nutzungsarten, Nutzer, Währungen ist dabei auch sichergestellt.

Auf Ebene der institutionellen Investmentstrategien beträgt die Fremdfinanzierungsquote über das Gesamtportfolio gerechnet rund 19%. Am 31.12.2018 haben die institutionellen Investmentstrategien einen durchschnittlichen Netto IRR zum Stichtag von rund 4 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,21. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

Eine weiterführende Beschreibung der Diversifikation sowie weiterer Merkmale des Portfolios können Sie den folgenden Seiten entnehmen.

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

Verteilung des Portfolios<sup>2</sup>



1	Institutionelle Investmentstrategien	96 %
2	Liquidität	2 %
3	Weitere Vermögensgegenstände	2 %

<sup>2</sup> nach Verkehrswerten.

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Stück	16.051
Grundstücke/Fertighäuser	Stück	15.004
Einzelhandelsflächen	qm	201.345

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Büroflächen	qm	299.929
Gewerbepark-Entwicklungsfläche	qm	748.101
Logistikflächen	qm	9.047
Hotelzimmer	Stück	1.412
Sport- und Freizeitanlagen	Stück	1
Häfen	Stück	1
Parkplätze	Stück	6.516

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien

- |                              |                   |               |               |
|------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| 1 DOMINIKANISCHE<br>REPUBLIK | 5 GROSSBRITANNIEN | 10 FRANKREICH | 15 SÜDKOREA   |
| 2 KOLUMBIEN                  | 6 NORWEGEN        | 11 SPANIEN    | 16 JAPAN      |
| 3 PANAMA                     | 7 SCHWEDEN        | 12 TÜRKEI     | 17 VIETNAM    |
| 4 PERU                       | 8 POLEN           | 13 MALEDIVEN  | 18 THAILAND   |
|                              | 9 DEUTSCHLAND     | 14 MYANMAR    | 19 AUSTRALIEN |



ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN (IIS)

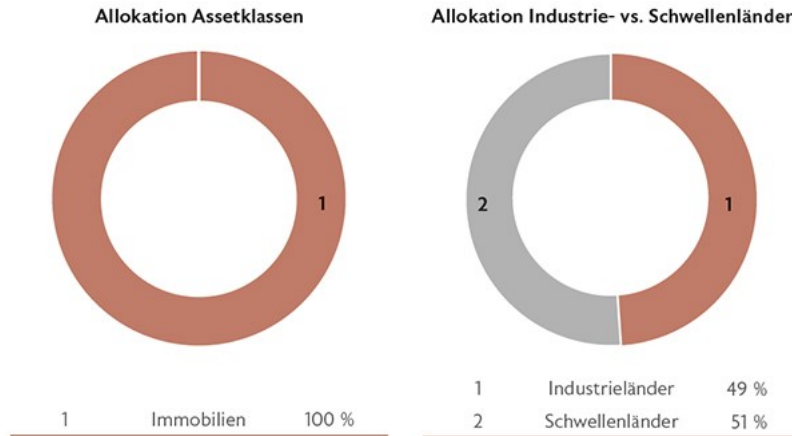
BENENNUNG	INSTITUTIONELLE INVESTMENT- STRATEGIE 1	INSTITUTIONELL INVESTMENT- STRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENT- STRATEGIE 3
Name	TREF II	ES Srio	PPF I

BENENNUNG	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 1	INSTITUTIONELL INVESTMENT-STRATEGIE 2	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 3	
Investmentstrategie-währung (Währung der Beteiligung)	EUR	EUR EUR		
Kapitalzusage in IIS-Währung	3.750.000	5.000.000	2.000.000	
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	132.100.000	46.475.000	84.480.000	
Strategie	TÜRKEI- IMMOBILIEN-FONDS	SPANIEN- IMMOBILIEN-FONDS	POLEN-IMMOBILIEN-FONDS	
Sektoren	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotel	Wohnen	Wohnen	
Investmentstil	Opportunistisch	Opportunistisch	Opportunistisch	
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	TRY, EUR	EUR	PLN	
Beteiligungsjahr IPP Fund II	2014	2014	2014	
Abbruchquote Netto	100%	59%	90%	
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	2.601.224	4.859.963	1.685.043	
Anzahl Direktinvestments	3	3	1	
BENENNUNG	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 4	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 5	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 6	INSTITUTIONELLE INVESTMENT-STRATEGIE 7
Name	KCP III	RCP IV	LAHC Fund III	H. I. Fund
Investmentstrategie-währung (Währung der Beteiligung)	EUR	USD	USD	EUR
Kapitalzusage in IIS-Währung	6.200.000	4.000.000	4.000.000	1.200.000
Gesamtes Zeichnungsvolumen in IIS-Währung	288.868.918	850.000.000	122.503.000	18.790.000
Strategie	EUROPA- IMMOBILIEN-FONDS	ASIEN-PAZIFIK- IMMOBILIEN-FONDS	LATEINAMERIKA- IMMOBILIEN-FONDS	DEUTSCHLAND-IMMOBILIEN-FONDS
Sektoren	Gewerbe, Wohnen	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotel	Wohnen	Büro, Wohnen
Investmentstil	Opportunistisch	Value Added/ Opportunistisch	Opportunistisch	Value Added
Währungen auf Ebene der Direktinvestments	GBP, EUR, SEK	AUD, JPY, CNY, IDR, THB	USD, COP, DOP, PEN	EUR
Beteiligungsjahr IPP Fund II	2014	2014	2014	2015
Abbruchquote Netto	46%	67%	52%	0%
Verkehrswert gemäß KARBV in EUR	3.437.211	2.716.979	1.732.425	1.046.431
Anzahl Direktinvestments	135	28	8	n./a. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Wesentliche Immobilien wurden bereits abverkauft. Der Verkaufserlös ist noch nicht vollständig an den IPP Fund II ausgezahlt.

#### ÜBERSICHT ALLOKATION

Die Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Anlagestrategie. Der Anteil Schwellenländer beträgt zum Berichtsstichtag 51 %. Hinsichtlich der regionalen Verteilung beträgt der Anteil von Europa 72 %, Lateinamerika 14 % und Asien/Pazifik 14 % der Gesamtallokation. Der sektorale Fokus im Bereich Immobilien liegt auf Gewerbe- und Wohnimmobilien. Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.





Allokation Regionen



1	Europa	72 %
2	Lateinamerika	14 %
3	Asien/Pazifik	14 %

Allokation Sektoren Immobilien



1	Büro	16 %
2	Einzelhandel	8 %
3	Gewerbepark/ Logistik	9 %
4	Wohnen	53 %
5	Studenten- wohnungen	1 %
6	Hotels	9 %
7	Sonstiges	4 %

**RISIKOPROFIL**

Mit dem Beitritt zum IPP Fund II geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des IPP Fund II umfasst die unter Kapitel C. des Verkaufsprospekts (S. 16 ff.) beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals. Die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios wie auch zukünftige Investitionen sowie die Realisierung geplanter Ausschüttungen 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 II richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des IPP Fund II sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des IPP Fund II.

**Kreditrisiko**

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

**Zinsänderungsrisiken**

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

**Währungsrisiken**

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

**Sonstige Marktpreisrisiken**

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

**Operationelle Risiken**

Operationelle Risiken bestehen grundsätzlich in Form eines potentiellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der IPP Fund II 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 II auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt und angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

**Liquiditätsrisiken**

Die Liquiditätssituation des IPP Fund II wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Fonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert. Somit unterliegt die Liquiditätsplanung des IPP Fund II Prognoseunsicherheiten. Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht. Es wird vom IPP Fund II im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen, ein Bankdarlehen in Höhe von 30% des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung aufzunehmen. Im Berichtszeitraum hat der IPP Fund II eine kurzfristige Zwischenfinanzierung von Kapitalabrufen der Investmentstrategien aufgenommen. Aus diesem bestehen Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen, welche das Liquiditätsrisiko geringfügig erhöhen. 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.

**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 II sicherstellt. Die 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 Entwicklung der Vermögenslage in 2018 mit einer Reduzierung der Bilanzsumme um rund 1,8 Mio. EUR ist maßgeblich beeinflusst von den Ausschüttungen der unterjährig vorhandenen Liquidität i. H. v. rund 1,8 Mio. EUR bzw. 8 % des gezeichneten Kapitals an die Anleger. Im Zusammenhang mit der Reduzierung der Beteiligungen um rd. 0,5 Mio. EUR auf 17,2 Mio. EUR aufgrund von Ausschüttungen an die Gesellschaft sowie der Verringerung der Barmittel um 1,3 Mio. EUR auf 41 TEUR wurden die entsprechenden Ausschüttungen an die Anleger getätigt.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital der Gesellschaft verringerte sich im Wesentlichen aufgrund der Liquiditätsausschüttungen an die Anleger von 1,8 Mio. EUR sowie des realisierten Ergebnisses i. H. v. -0,6 Mio. EUR und des unrealisierten Ergebnisses i. H. v. -0,3 Mio. EUR.

Zum Bilanzstichtag bestand eine kurzfristige Darlehensfinanzierung i. H. v. 0,8 Mio. EUR zur Zwischenfinanzierung von Kapitalabrufen der Investmentstrategien. Darüber hinaus bestand im Wesentlichen eine kurzfristige Verbindlichkeit ggü. der Tochtergesellschaft IPP 2 Investitions GmbH i. H. v. 0,2 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestanden zum Geschäftsjahresende i. H. v. insgesamt 163 TEUR. Dabei handelt es sich i. H. v. 91 TEUR um latente Steuern.

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

Die Ertragslage ist in 2018 mit einem Jahresergebnis i. H. v. -0,8 Mio. EUR erwartungsgemäß negativ. Ein positives realisiertes Ergebnis wird planmäßig auf Ebene des IPP Fund II erst am Ende der Laufzeit bzw. in der Liquidationsphase erwartet. In diesem Stadium erzielen die Investmentstrategien in der Regel im Zusammenhang mit Veräußerungen bzw. Liquidationen Gewinne, die planmäßig nach Ausschüttung an den IPP Fund II zu einem positiven realisierten Ergebnis führen. Das realisierte Ergebnis war in 2018 noch negativ. Realisierte Aufwendungen ergaben sich im Geschäftsjahr insbesondere aus der Verwaltungsvergütung an die KVG i. H. v. 0,5 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR. Daneben fielen Zinsaufwendungen i. H. v. 70 TEUR an. Das unrealisierte Ergebnis i. H. v. -0,3 Mio. EUR ergab sich neben den latenten Steueraufwendungen i. H. v. 0,1 Mio. EUR im Wesentlichen durch Abwertungen auf Basis von temporären Währungsschwankungen bei institutionellen Investmentstrategien mit Fokus auf türkische Immobilieninvestments.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als stabil beurteilt.

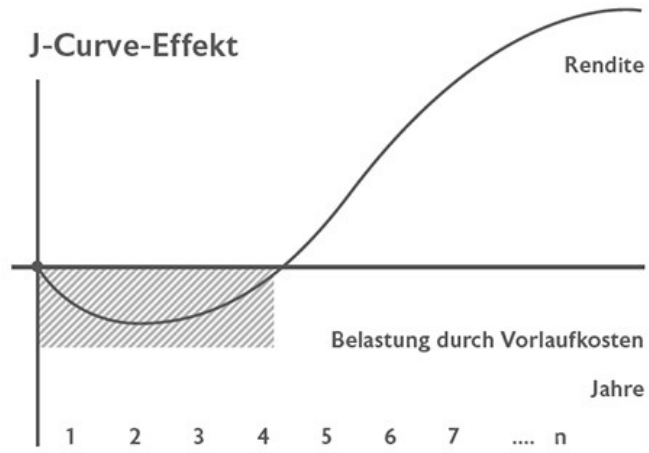
#### Leistungsindikatoren

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

Der IPP Fund II hat dieses Ziel bereits vorzeitig erreicht und verfügt aktuell in seinen 7 Investmentstrategien über ein Gesamtportfolio bestehend aus 178 Immobilieninvestments in 19 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.

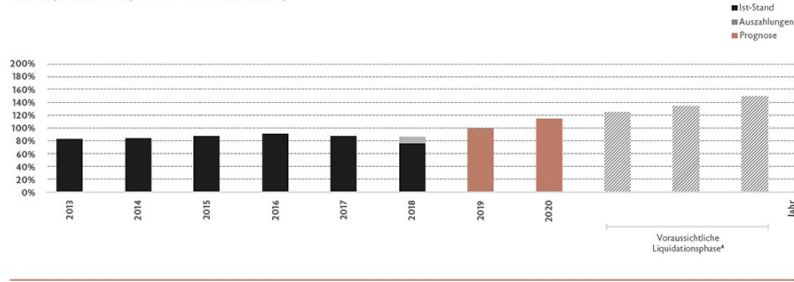
Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der Deutsche Finance Group. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Assetund Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>1</sup> beträgt 0,76 EUR bei 23.085.306 Anteilen. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 8 % an die Anleger beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 0,84 EUR pro Anteil und ist gegenüber dem Vorjahreswert von 0,87 EUR um rund 3,4 % vorübergehend abgewertet. Hintergrund der Abwertung auf NIW-Basis sind temporäre Währungsschwankungen im Geschäftsjahr bei institutionellen Investmentstrategien mit Fokus auf türkische Immobilieninvestments. Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des IPP Fund II durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>2</sup> bezeichnet. Unter Berücksichtigung weiterer geplanter Investitionen des IPP Fund II bis 2020 und basierend auf den erwarteten Renditen der institutionellen Investmentstrategien beträgt die prognostizierte Gesamtauszahlung (vor Steuern) des IPP Fund II bis zu 150 % des eingezahlten Kapitals ohne Agio.



<sup>1</sup> 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.  
<sup>2</sup> 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 Gesamterrendite verzeichnet werden kann.

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



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

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

**Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft**

**Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 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.<sup>5</sup>

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 %.<sup>6</sup>

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 Wachstumjahr in Folge. Dies resultiert aus der starken Nachfrage nach Logistikmietfächern 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.<sup>7,8</sup>

<sup>5</sup> IMF (April 2019): World Economic Outlook

<sup>6</sup> JLL (February 2019): Global Market Perspective

<sup>7</sup> JLL (April 2019): Global Market Perspective

<sup>8</sup> 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 ausging.

Andererseits 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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Scope Analysis GmbH, „Emissionsaktivitäten 2018 Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen“ vom 23.01.2019.

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 auf rund 87 % auf deutschen Wohn-, Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Pflegeimmobilien. Die zweitstärkste Assetklasse ist mit 7 der 32 AIF die Assetklasse Private Equity.<sup>1</sup> Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (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.

#### **Sonstige Angaben**

##### **Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann**

Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik sind in dem Unternehmensgegenstand bestimmt sowie in den Anlagebedingungen näher konkretisiert. Je nach Umfang der Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Fondsgesellschaft kann eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft oder gegebenenfalls auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft erforderlich sein. Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 1 lit.(a) des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB eines Gesellschafterbeschlusses mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft zu beantragen.

##### **Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages**

Über die Bestellung der DF Deutsche Finance Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der Deutsche Finance Investment und dem IPP Fund II auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB für den IPP Fund II, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie. Die Deutsche Finance Investment ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem IPP Fund II und der Deutsche Finance Investment vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die Deutsche Finance Investment übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die gemäß Anlagebedingungen verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Deutsche Finance Investment vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrestelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die Deutsche Finance Investment 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 Deutsche Finance Investment eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

##### **Tätigkeiten der KVG**

Die Gesellschaft hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) mit Sitz in München mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft beauftragt. Dies umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, das Risikomanagement sowie die administrative Verwaltung der Gesellschaft. Die DFI übt diese Tätigkeiten auch für weitere Investmentvermögen der Deutsche Finance Group aus. In 2018 wurde von der DFI mit dem Investment Fund 13 ein neues Investmentvermögen aufgelegt. Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2018 zwei alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Dabei handelt es sich um den Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 mit einer Laufzeit von 13 Jahren sowie den Deutsche Finance PRIVATE Fund 12, mit einer Laufzeit von 5 Jahren. Der PRIVATE Fund 11 wurde zum 31.12.2018 mit einem Platzierungsvolumen in Höhe von rund 93,1 Mio. EUR geschlossen. Des Weiteren wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 161,5 Mio. EUR abgegeben.

##### **Bestehende Rücknahmevereinbarungen**

Im Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich die Anteile von Anlegern auf 1143 (Vorjahr 1141) aufgrund einer Teilung zweier Anteile. Darüber hinaus gab es während des Berichtszeitraums beim IPP Fund II keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

##### **Bewertungsverfahren**

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

##### **Angaben zum Leverage**

Per 31.12.2018 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 1,07 nach der Brutto-Methode und 1,07 nach der Commitment-Methode.

**Faire Behandlung der Anleger**

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

**Haftung**

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Schadensersatzansprüche des Gesellschafters gegen die Fondsgesellschaft oder deren Geschäftsführung, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

**Ausgabe und Verkauf von Anteilen**

Die Beitrittsphase wurde am 30.06.2014 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des IPP Fund II ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen des IPP Fund II besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, ist voraussichtlich eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

**Angaben zur Vergütung**

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

**Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing GmbH,  
München, den 29.06.2019**

*Stefanie Watzl*

*André Schwab*

## BILANZ ZUM 31.12.2018

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

**A. AKTIVA**

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EUR	IN EUR	IN EUR
1. Beteiligungen		17.179.021	17.654.218
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		40.874	1.292.420
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	1.392.000		1.557.000
b) Zins und Dividendenansprüche	37.773		7.627
c) Andere Forderungen	465	1.430.238	465



INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
4. Sonstige Vermögensgegenstände		20.152	793
5. Aktive Rechnungsabgrenzung		76	356
Summe Aktiva		18.670.361	20.512.879
<b>B. PASSIVA</b>			
		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
1. Rückstellungen		163.329	63.683
2. Kredite			
a) Kredite von Kreditinstituten		805.176	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		12.874	20.425
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere sonstige Verbindlichkeiten		252.601	328.604
5. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile Kommanditisten		15.845.093	18.245.582
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung		1.591.289	1.854.585
Summe Passiva		18.670.361	20.512.879

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2018 BIS ZUM 31.12.2018

## IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND II GMBH &amp; CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

I. Investmenttätigkeit		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
		IN EUR	IN EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge		97.646	50.784
b) sonstige betriebliche Erträge		22.383	34.472
Summe der Erträge		120.029	85.256
2. Aufwendungen			





	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	IN EUR	IN EUR
a) Zinsen auf Kreditaufnahmen	70.441	5.299
b) Verwaltungsvergütung	479.896	483.860
c) Verwahrstellenvergütung	13.400	14.609
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	69.893	69.252
e) Sonstige Aufwendungen	40.064	8.984
Summe der Aufwendungen	673.693	582.004
3. Ordentlicher Nettoertrag	-553.665	-496.748
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-553.665	-496.748
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.053.019	305.888
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.316.316	530.353
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-263.296	-224.465
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-816.961	-721.213
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-553.665	-496.748
2. Belastung auf Kapitalkonten	553.665	-496.748
3. Bilanzgewinn	0	0

## ANHANG 2018

## IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND II GMBH &amp; CO. GESCHLOSSENE INVKG, MÜNCHEN

## I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach KARBV. Die Gesellschaft ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 HGB und wird unter der Nummer HRA 98891 beim Amtsgericht München geführt.

## II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Es wurden die für geschlossene InvKGs anzuwendenden Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 - 25 KARBV sowie die Bewertungsvorschriften gemäß § 26 ff. KARBV beachtet.

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 wurden mit den Anschaffungskosten zzgl. Nebenkosten aktiviert. Zum Bilanzstichtag erfolgt eine interne Bewertung zum Verkehrswert gemäß § 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.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt, der dem Verkehrswert zum Bilanzstichtag entspricht. Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### Währungskurse

	31. 12.2018	31.12.2017
Kurs EUR/USD	1,1450	1,1993

### III. Angaben zur Bilanz

#### Investmentanlagevermogen

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

NAME	SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS	VERKEHRSWERT
IPP 2 INVESTITIONS GMBH	München	7.912	100 %	09.12.2013	8.369

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

NAME	RECHTSFORM, SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS <sup>2</sup>	VERKEHRSWERT IN TEUR
TREF II	L. P., Jersey	91.113	2,84%	20.01.2014	2.601
ES Srio	S. C.A., Luxemburg	45.235	10,76 %	18.07.2014	4.860 <sup>3</sup>
PPF I <sup>1</sup>	L. P., Cayman Island	71.254	2,37 %	18.07.2014	1.685
KCP III <sup>1</sup>	L. P., Jersey	9.258	37,13 % <sup>4</sup>	18.07.2014	3.437
RCP IV <sup>1</sup>	L. P., Cayman Island	578.129	0,47 %	14.11.2014	2.717
LAHC Fund III	L. P., Cayman Island	35.632	4,87 %	23.12.2014	1.732
H. I. Fund	GmbH & Co. KG, Deutschland	16.385	6,39 %	25.03.2015	1.046

<sup>1</sup> Beteiligungen mittelbar über IPP 2 Investitions GmbH gehalten.

<sup>2</sup> Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

<sup>3</sup> Inkl. nachrangigem Darlehen mit Eigenkapitalcharakter und Zinsforderung.

<sup>4</sup> Beteiligung an Feedergesellschaft.



**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Höhe der Forderungen an Beteiligungsgesellschaften mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt 0 EUR (Vorjahr 0 EUR), mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren EUR 1.392.000 (Vorjahr 1.557.000 EUR). Die Zinsforderungen i. H. v. 37.772,96 (Vorjahr 7.627,02 EUR) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden in den Zins- und Dividendenansprüchen ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis der Zinsansprüche in den Forderungen an Beteiligungsgesellschaften. Andere Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

**Eigenkapital**

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

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

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

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	IN EUR	IN EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	20.100.167	20.821.380
1. Entnahmen für das Vorjahr	0	0
2. Zwischenentnahmen	-1.846.824	0
3. Mittelzufluss (netto)		
a. Mittelzufluss aus Gesellschaftseintritten/laufende Raten	0	0
b. Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-553.665	-496.748
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-263.296	-224.464
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	17.436.382	20.100.167

**Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)**

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR)	
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	23.085.306	(23.085.306)
Kapitalkonto I a	gezeichnete Einlage	23.085.306	(23.085.306)
Kapitalkonto I b	ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0	(0)
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	ausstehende Einlage (eingefordert)	0	(0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	sonstiger Zahlungsverkehr	-465	(-465)
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen	0	0
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	-5.393.388	(-4.839.724)
Neubewertungs-	Nicht realisierte Ergebnisanteile	1.591.289	(1.854.585)



KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR (VORJAHR)	
KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMPLEMENTÄRIN	EUR (VORJAHR)
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage		0 (0)
Kapitalkonto I a	gezeichnete Einlage	0 (0)	
Kapitalkonto I b	ausstehende Einlage (nicht eingefordert)	0 (0)	
Kapitalkonto I c <sup>1</sup>	ausstehende Einlage (eingefordert)	0 (0)	
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	sonstiger Zahlungsverkehr		0 (0)
Rücklagenkonto	sonstige Einlagen		0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile		0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile		0 (0)

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

**Verbindlichkeiten**

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte)

IN TEUR	MIT EINER RESTLAUFZEIT VON BIS 1 JAHR		MIT EINER RESTLAUFZEIT VON 1 BIS 5 JAHRE		MIT EINER RESTLAUFZEIT VON ÜBER 5 JAHRE		GESAMT	
Kredite von Kreditinstituten	805	(0)	0	(0)	0	(0)	805	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	(20)	0	(0)	0	(0)	13	(20)
Sonstige Verbindlichkeiten	253	(329)	0	(0)	0	(0)	253	(329)
	1.071	(349)	0	(0)	0	(0)	1.071	(349)

**Haftungsverhältnisse**

Die IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG hat der IPP 2 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die IPP 2 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme der IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG aus dieser Zusage durch die IPP 2 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die IPP 2 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich - ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der IPP 2 Investitions GmbH aus Zahlungen der IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG vorhandenen liquiden Mitteln - zum Stichtag auf 1.954 TEUR (Vorjahr 2.864 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen der IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG in Höhe von 30 TEUR (Vorjahr 272 TEUR) und 1.908 TUSD (Vorjahr 2.680 TUSD). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag in TEUR von 1.696 (Vorjahr 2.507 TEUR).

#### IV. Erläuterungen zur GUV

Die Zinserträge resultieren in Höhe von 97.646 EUR (Vorjahr 50.784 EUR) aus gewährten Ausleihungen an Investmentstrategien. In den sonstigen betrieblichen Erträgen (22.383 EUR, Vorjahr 34.472 EUR) sind im Wesentlichen Erträge aus Umsatzsteuer-Erstattungen wegen einer Gesetzesänderung in Höhe von EUR 19.729 (Vorjahr 0 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 1.631 EUR (Vorjahr 10.402 EUR) sowie Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 464 EUR (Vorjahr 24.070 EUR) enthalten. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Währungsumrechnung von 5.398 EUR (Vorjahr 2.478 EUR) sowie Verwaltungskosten unter anderem für Druck- und Portokosten und Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts. Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis, kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung betreffen in Höhe von 1.911 EUR (Vorjahr 0 EUR) unrealisierte Erträge aus der Währungsumrechnung sowie in Höhe von 1.051.108 EUR (Vorjahr 305.888 EUR) unrealisierte Gewinne aus der Neubewertung der Investmentstrategien. Von den Aufwendungen aus der Neubewertung (1.316.316 EUR, Vorjahr 530.353 EUR) betreffen 1.225.354 EUR (Vorjahr 501.549 EUR) unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Investmentstrategiebeteiligungen. Darüber hinaus betreffen 90.900 EUR (Vorjahr 0 EUR) Aufwendungen für die Zuführung zu latenten Steuern sowie 61 EUR (Vorjahr 28.803 EUR) unrealisierte Aufwendungen aus der Währungsumrechnung.

##### 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 18.768.274 EUR (Vorjahr 20.460.773 EUR) rund 3,2 % (Vorjahr 2,8 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 23.085.306 EUR berechnete Gesamtkostenquote 2,6 % (Vorjahr 2,5 %).

##### Pauschalgebühren

Es wurden keine Pauschalgebühren in 2018 gezahlt.

##### Transaktionsgebühren

Die Transaktionskosten wurden im Geschäftsjahr nicht bezahlt.

##### Verwahrstelle

Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 13.400 EUR (Vorjahr 14.609 EUR).

##### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 425.000 EUR (Vorjahr 425.000 EUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performanceabhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

##### Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr 2018 wurden wie auch im Vorjahr von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt.

#### V. Sonstige Angaben

##### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018

	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN	
	EUR	IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	17.179.021	98,5
II. Liquiditätsanlagen		



	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN	
	EUR	IN %
Bankguthaben	40.874	0,2
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.450.466	8,3
Summe Vermögensgegenstände	18.670.361	107,1
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	163.329	-0,9
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.070.651	-6,2
Summe Schulden	1.233.980	-7,1
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	17.436.382	100,0

**Mehrfjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals**

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft IPP 2 Investitions GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

IN EUR	2018	DAVON INVESTITIONS GMBH	2017	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	18.079.275	7.839.233	18.301.159	7.585.115
Liquidität	441.621	400.747	1.887.259	594.840
Weitere Vermögensgegenstände	269.694	249.001	431.255	429.640
Sonstige Verbindlichkeit & Rückstellungen	-1.354.209	-120.229	-519.506	-106.794
Fremdkapital	0	0	0	0
Wert des Eigenkapitals	17.436.382	8.368.752	20.100.167	8.502.801
IN EUR	2016	DAVON INVESTITIONS GMBH	2015	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	20.396.046	8.504.882	15.204.76	6.483.856
Liquidität	683.882	87.437	4.878.190	395.979
Weitere Vermögensgegenstände	14.367	0	169.797	0
Sonstige Verbindlichkeit & Rückstellungen	-272.915	-110.293	-201.083	-55.347
Fremdkapital	0	0	0	0
Wert des Eigenkapitals	20.821.380	8.482.026	20.051.664	6.824.489

**Anteilwertermittlung**

IN EUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wert des Eigenkapitals	17.436.382	20.100.167	20.821.380	20.051.664
abzgl. eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0	0	0	0



IN EUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
(a) Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	17.436.382	20.100.167	20.821.380	20.051.664
(b) Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	23.085.306	23.085.306	23.085.306	23.085.306
Nettoinventarwert (NIW) in EUR pro Anteil	0,76	0,87	0,90	0,87
Zzgl. Auszahlungen	0,08	0,00	0,00	0,00
Zzgl. Steuern	0,00 <sup>1</sup>	0,00 <sup>1</sup>	0,00 <sup>1</sup>	0,00 <sup>1</sup>
Summe	0,84	0,87	0,90	0,87

<sup>1</sup> Die bisher gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. IPP 2 Investitions GmbH) von 174 TEUR (rd. 0,75 % der Leistungsentwicklung) wurden hier abgerundet, um aufgrund von Rundungsdifferenzen die korrekte Summe von 0,84 in 2018 darzustellen.

**Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker**

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt. Die Deutsche Finance Investment hat eine Vergütungsrichtlinie implementiert, in der Regelungen getroffen sind, unter denen variable Vergütungen vereinbart werden können und dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden. Im Geschäftsjahr 2018 betrug die Gesamtvergütung an 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.

**Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts**

Der Verkaufsprospekt wurde im Geschäftsjahr nicht geändert.

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

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

**Weitere Angaben**

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

**Komplementärin**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Managing GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 180869, mit einem voll erbrachten Kapital in Höhe von 25.000 EUR).

**Geschäftsführung**

Während des Geschäftsjahres 2018 erfolgte die Geschäftsführung durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, Herrn André Schwab als Leiter Risikomanagement, München, und Frau Stefanie Watzl als Leiter Portfoliomanagement, München.

**Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV**

Zusammenfassende Angaben zu den 178 getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien per 31.12.2018.

INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen	Stück	16.051
Grundstücke-Fertighäuser	Stück	15.004
Einzelhandelsflächen	qm	201.345
Büroflächen	qm	299.929



INVESTMENTS	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Gewerbepark-Entwicklungsfläche	qm	748.101
Logistikflächen	qm	9.047
Hotelzimmer	Stück	1.412
Sport- und Freizeitanlagen	Stück	1
Häfen	Stück	1
Parkplätze	Stück	6.516

**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 Komplementärin DF Deutsche Finance Managing GmbH, hat entsprechend § 18 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages gegenüber der Treuhandkommanditistin DF Deutsche Finance Trust II GmbH am 24.04.2019 fristgemäß die Verlängerung der Dauer der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2020 erklärt.

München, den 29.06.2019

**DF Deutsche Finance Managing GmbH**

vertreten durch André Schwab, Geschäftsführer

DF Deutsche Finance Managing GmbH

vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführer

**VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG, 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, München bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 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 II GmbH & Co. geschlossene InvKG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 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 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis 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 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.

#### 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 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. 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 und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, 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 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 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 gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- » beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

**Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

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

**Prüfungsurteil**

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG, München zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnen 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 die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

**Verantwortung der 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 ordnungsgemäß ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftiger Weise 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 getroffene wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus



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

München, den 29. Juni 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 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 29.06.2019

*André Schwab, Geschäftsführer*

*DF Deutsche Finance Managing GmbH*

*Stefanie Watzl, Geschäftsführer*

*DF Deutsche Finance Managing GmbH*

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

Bildquellen

Seite 1, 9: shutterstock.com/LaMiaFotografia,

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



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