



DEUTSCHE FINANCE GROUP

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

**München**

**Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022**

**JAHRESBERICHT**

**LAGEBERICHT**

**STAMMDATEN**

Fondsname	IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L.
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien (Assetklasse Immobilien)
Geschäftsführung	DF Deutsche Finance Managing GmbH (Liquidatorin)
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2022
Geschäftsjahr	01.01.-31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2020 (seit 01.01.2021 Liquidationsphase)
Datum der Gründung	19.04.2012 (Beendigung der Beitrittsphase: 30.06.2014)
Anzahl der Investoren <sup>1</sup>	1.144
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 98891

**KOMPLEMENTÄRIN/LIQUIDATORIN<sup>2</sup>**

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

#### **KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)**

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

#### **VERWAHRSTELLE**

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

#### **WEITERE VERTRAGSPARTNER**

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

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

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

#### **IPP FUND II IM ÜBERBLICK**

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

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

Am 30.06.2014 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von über 23 Mio. EUR und 1.140 Anlegern (aktuell: 1.144 Anleger aufgrund von Anteilsaufteilungen)

abgeschlossen. Die Strategie des Investmentfonds war der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklassen Immobilien und Private Equity Real Estate.

Seit dem 01.01.2021 befindet sich der Investmentfonds in der Liquidationsphase.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2022 in seinen 4 Investmentstrategien über ein Portfolio von 493 Direktinvestments in 5 Ländern. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt im Geschäftsjahr 0,90 EUR bei 23.085.306 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen an die Anleger i. H. v. 8 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,03 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahr von 0,93 EUR um rd. 10,8 % erhöht.

Das derzeitige Marktumfeld mit den noch spürbaren Nachwirkungen der Corona-Pandemie, der aktuellen Zins- und Inflationsentwicklung sowie den geopolitischen Herausforderungen durch den Ukraine-Krieg, führt dazu, dass Vermietungen und Verkäufe derzeit möglichst zurückgehalten werden, um Vertragsabschlüsse in einem Umfeld sich erholender Märkte gewinnbringender zu realisieren. Eine Realisierung im aktuellen Marktumfeld ist teilweise unmöglich oder - zumindest nicht für den Veräußerer vorteilhaften Konditionen - möglich. Ein empfohlenes Abwarten bis zur Beruhigung der derzeitigen Marktsituation kann gegebenenfalls dazu führen, dass die Liquidationsphase des IPP Fund II nicht wie zunächst geplant im Dezember 2023 abgeschlossen werden kann. Bis zum Abschluss der Liquidationsphase erwartet das Fondsmanagement insgesamt eine positive Entwicklung des Investmentfonds.

#### KENNZAHLEN IPP FUND II

	BASIS	STAND 31.12.2022	STAND 31.12.2021
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	23.085.306	23.085.306
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	23.085.306	23.085.306
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	1.846.824	1.846.824
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	20.859.522	18.465.614
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	4	4
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	21.587.887	21.227.300
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>3</sup>	EUR	3.702.523	3.543.885

#### TÄTIGKEITSBERICHT

##### Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

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

<sup>3</sup> Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

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

Die Diversifikation erfolgte nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklung, nach verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Das Anlageziel war, die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien über den Investmentzyklus bis zur Abwicklung zu halten und dabei eine Rendite durch Ausschüttungen aus den Wertzuwächsen und Verkaufserlöse der Investmentstrategien zu vereinnahmen. Über die Laufzeit des Investmentfonds war damit das Portfolio an einer Vielzahl einzelner Immobilieninvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt.

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

##### Wesentliche Veränderungen

Wesentliche Veränderungen haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

##### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 4 institutionellen Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 21,6 Mio. EUR abgegeben, von denen 17,9 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag i. H. v. rund 3,7 Mio. EUR.

Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa und Nordamerika. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2022 bei insgesamt 493. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren, Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Am 31.12.2022 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR<sup>2</sup> zum Stichtag von rund 6,27 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI<sup>3</sup> der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,31. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

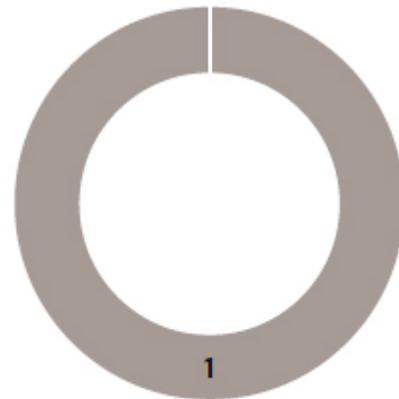


**ÜBERSICHT ALLOKATION**

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

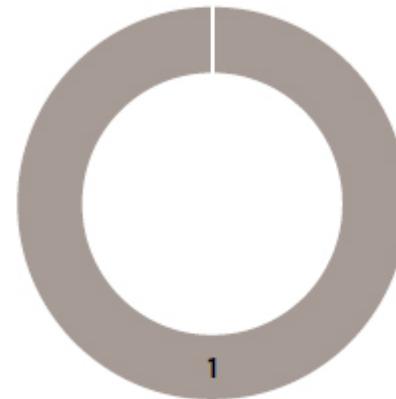
Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.

**Allokation Assetklassen**



1 Immobilien 100 %

**Allokation Industrie- vs. Schwellenländer**



1 Industrieländer 100 %

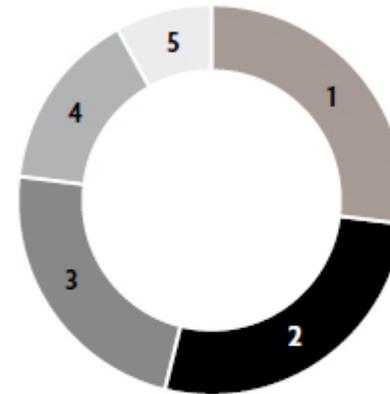


Allokation Regionen



1	Nordamerika	66 %
2	Europa	34 %

Allokation Sektoren Immobilien



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

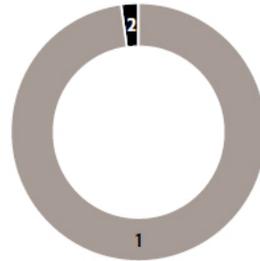
<sup>1</sup> Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der IPP 2 Investitions GmbH.

<sup>2</sup> Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite bezieht sich daher nicht auf die Verzinsung der tatsächlich gezeichneten Kapitaleinlage, sondern des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

<sup>3</sup> Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Investmentstrategie wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Investmentstrategie (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen der Investmentstrategien ins Verhältnis zu den abgerufenen Zahlungen, die der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.



Verteilung des Portfolios<sup>4</sup>



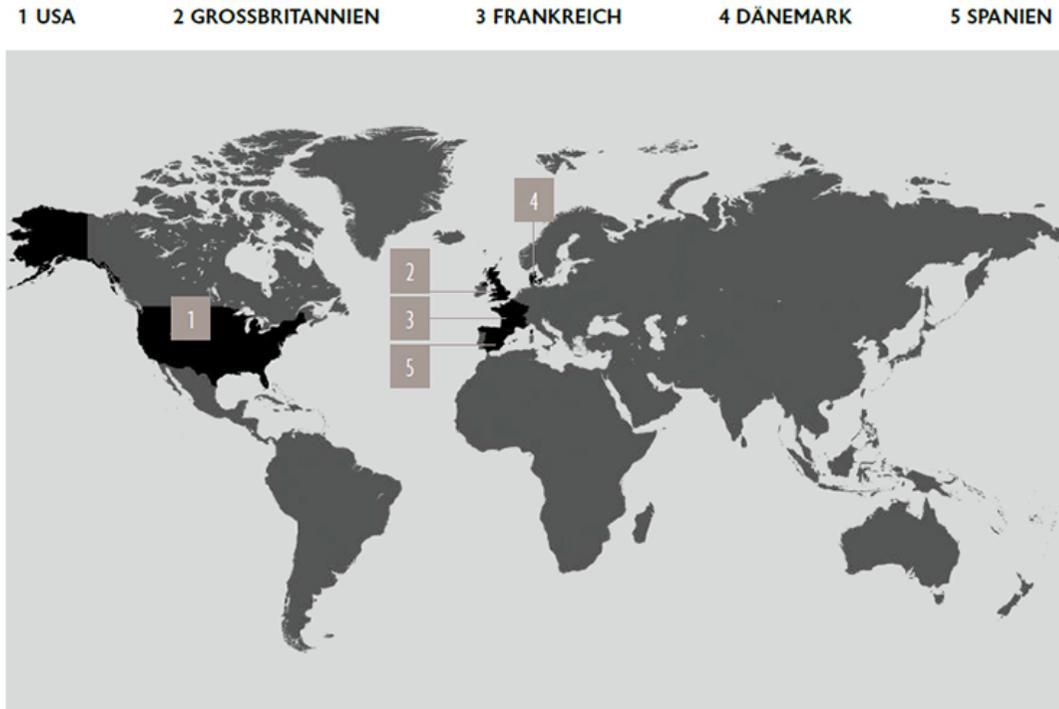
1	Institutionelle Investmentstrategien	98 %
2	Liquidität	2 %
3	Weitere Vermögensgegenstände <sup>6</sup>	0 %

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

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Büroflächen	qm	19.497
Lab-Office Flächen	qm	59.795
Einzelhandelsflächen	qm	60.230
Hotelzimmer	Anzahl	516
Parkplätze	Anzahl	2.391
Tankstellen	Anzahl	424
Wohnungen	Anzahl	2.599
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	425



Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien<sup>4</sup>



<sup>4</sup> Nach Verkehrswerten.

<sup>5</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022.

<sup>6</sup> Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft IPP 2 Investments GmbH wird für Darstellungszwecke eliminiert.

**ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN**

NAME	BETEILIGUNGSJAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE	KAPITALZUSAGE
KCP III	2014	Opportunistisch	Europa-Immobilienfonds	6.200.000 EUR
H.I. Fund	2015	Value Added	Deutschland-Immobilienfonds	1.200.000 EUR
RAIF SI	2019	Value Added	Global-Immobilienfonds	8.000.000 EUR
BFI	2020	Value Added	USA-Immobilienfonds	6.600.000 USD

NAME	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV		ANZAHL DIREKTINVESTMENTS <sup>1</sup>
			IN TEUR		
KCP III	84 %	34 %	1.342		52
H.I. Fund	100 %	0 %	68		0
RAIF SI	100 %	100 %	12.273		439
BFI	56 %	56 %	7.110		2

<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022.

### RISIKOPROFIL

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

Die getätigten Zeichnungen der institutionellen Investmentstrategien erfolgten im Rahmen der Investitionsstrategie. Die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

#### Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum

##### Beteiligungsrisiko

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

##### Währungsrisiko

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

##### Kreditrisiko

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

##### Zinsänderungsrisiken

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

##### Sonstige Marktpreisrisiken

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

##### Operationelle Risiken

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

##### Liquiditätsrisiken



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

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. In den Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, zur Zwischenfinanzierung von Kapitalzusagen ein Bankdarlehen i. H. v. 30 % des Verkehrswertes der in dem Investmentfonds befindlichen Vermögensgegenstände zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung aufzunehmen. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

### **Risiken im Zusammenhang mit einer dynamischen Inflationsentwicklung sowie gestiegener Leitzinsen**

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche Auswirkungen die aktuell relativ hohen Inflationsraten sowie die innerhalb kurzer Zeit rapide gestiegenen Leitzinsen auf den Investmentfonds haben könnten.

Eventuell zunehmende geopolitische und makroökonomische Spannungen, das Inflationsniveau und der weitere Weg der Geldpolitik mit einhergehendem, deutlichem Anstieg der Finanzierungskosten sowie erneuten Turbulenzen im Bankensektor wirken sich vielschichtig auf die internationalen Immobilien- und Währungsmärkte sowie das wirtschaftliche Umfeld aus (z. B. drohende Rezession, Rückgang von Kaufkraft und Investitionen, Mietpreisentwicklung und Leerstandsquoten, steigende Energie- und Baukosten). Diese für den Investmentfonds geänderten Rahmenbedingungen können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs-, Kredit- und Liquiditätsrisiken führen.

Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Investmentfonds sind wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds besteht aktuell nicht.

### **Risikomanagementsystem**

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Ein Liquiditätsmanagementsystem, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investmentfonds sicherstellt, ist implementiert. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentfonds mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und zu steuern sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

### **Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2022 ist maßgeblich geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 2,4 Mio. EUR und einem Rückgang der Liquidität um 0,1 Mio. EUR. Die Veränderung bei den Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung. Darüber hinaus erhöhten sich die Forderungen ggü. der Tochtergesellschaft IPP 2 Investitions GmbH um 0,1 Mio. EUR. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Mio. EUR.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital i. H. v. rund 20,9 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis i. H. v. 5,5 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlussstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen gebildet.

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

Die Ertragslage in 2022 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. 2,4 Mio. EUR positiv und resultiert nahezu ausschließlich aus dem unrealisierten Ergebnis i. H. v. 2,4 Mio. EUR. Im realisierten Ergebnis sind im Wesentlichen Zinserträge i. H. v.

0,1 Mio. EUR enthalten sowie insbesondere Aufwendungen für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung i. H. v. 0,1 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

### **Leistungsindikatoren**

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

Zum Berichtsstichtag sind noch 4 institutionelle Investmentstrategien im Bestand. Als weiterer Leistungsindikator der Diversifikation gilt die Anzahl der Direktinvestments. Diese umfasst alle Vermögensgegenstände, in die die jeweilige Investmentstrategie investiert. Der Investmentfonds hatte zum Stichtag 493 Direktinvestments in 5 Ländern im Bestand.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werden wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.



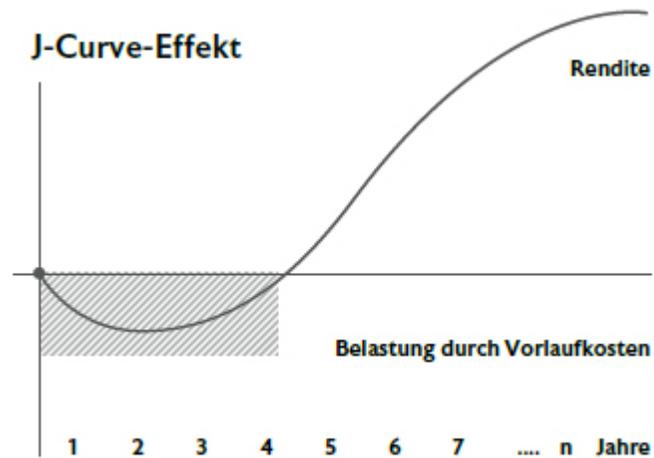
Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil<sup>2</sup> beträgt 0,90 EUR bei 23.085.306 Anteilen. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung am Laufzeitende.

Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen i. H. v. 8,0 % sowie gezahlten und zurückgestellten Steuern i. H. v. rund 5 %, beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,03 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 0,93 EUR um rund 10,8 % erhöht. Der Anteilwert des Investmentfonds vor Abzug von Steuern ist seit dem Ende der Beitrittsphase um 25,6 % gestiegen.

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

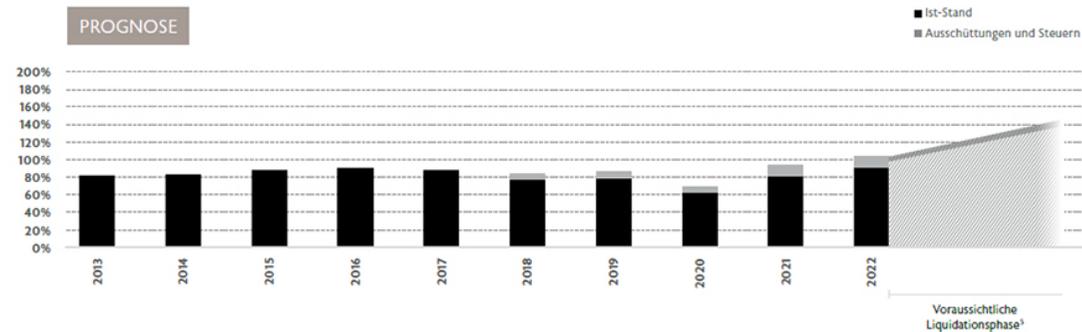
<sup>2</sup> Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

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



#### Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung<sup>4</sup>

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



### Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft

#### Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2022

Für das Jahr 2022 erfasste der International Monetary Fund (IMF) einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,4 %, was etwa 1,0 % unter den Erwartungen des IMF zu Beginn des Jahres 2022 und somit vor dem russischen Einmarsch in die Ukraine liegt (World Economic Outlook Update Jan 2022). Der beispiellose, globale Anstieg der Zinsen zur Bekämpfung der hohen Inflation und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges bremsen die erhoffte wirtschaftliche Regeneration nach der Corona-Pandemie. Das hohe Zinsniveau verringert Investitionen, es belastet das globale Finanzsystem und stellt Banken vor neue Herausforderungen. Die Erwartungen der globalen Wirtschaftsleistung in 2023 bleiben mit einem Anstieg von 2,8 % zurückhaltend. Die Eurozone erreichte laut IMF im Jahr 2022 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung von 3,5 %, was nur leicht unter den Erwartungen zu Jahresbeginn 2022 liegt. Die Auswirkungen von Inflation, des gestiegenen Zinsniveaus und des andauernden Krieges zeigen sich hier allerdings besonders deutlich mit lediglich 0,8 % erwartetem Wachstum für 2023. Deutschland ist hierbei besonders betroffen. Bereits für das Jahr 2022 liegt der geschätzte Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,8 % nicht einmal halb so hoch wie zu Jahresbeginn 2022 angenommen. Für 2023 ist ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um -0,1 % nicht ausgeschlossen.<sup>67</sup>

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

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

<sup>5</sup> Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Zielinvestmentmanager beeinflusst. Insbesondere der farblich hervorgehobene, obere Bereich ist von den Faktoren Marktlage und tatsächlicher Zeitpunkt der Veräußerung der verbliebenen Direktinvestments abhängig.

<sup>6</sup> IMF (Januar 2022): World Economic Outlook Update - Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation.

<sup>7</sup> IMF (April 2023): World Economic Outlook - A Rocky Recovery. 17

Die herausfordernden Marktgegebenheiten, u. a. durch relativ schnell gestiegene Zinsen, erschweren die Immobilienbewertung und -preisfindung. Dies führte zu einem langsameren Entscheidungsprozess und einem Übergang in eher konservative, risikoaverse Core-Strategien und -Märkte. Dem Branchenprimus Jones Lang LaSalle (JLL) zufolge betrug das weltweite Immobilieninvestitionsvolumen im vierten Quartal 2022 rd. 203 Mrd. USD, ein Rückgang um 58 % im Vergleich zum Rekordwert im vierten Quartal des Vorjahres. Auf Gesamtjahressicht 2022 wurde mit rd. 1.030 Mrd. USD insgesamt 19 % weniger Volumen transferiert als im Vorjahr. Das Interesse an Immobilieninvestitionen ist weiterhin hoch und soll vor allem wegen ihrer Eigenschaft als inflationsresistente Assetklasse weiter ansteigen. JLL schätzt das zur Verfügung stehende Kapital von geschlossenen Immobilienfonds auf rd. 386 Mrd. USD. Europäische Investoren präferieren INREV zufolge europäische Core-Märkte wie Frankreich und Deutschland, gefolgt vom Vereinigten Königreich und den Niederlanden. Sektoral bleiben Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien im Fokus.<sup>1,2</sup>

### Branchenbezogenes Umfeld

#### Sachwertbeteiligungen

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs belief sich 2022 auf 1,26 Mrd. EUR, ein Anstieg von rd. 491 Mio. EUR gegenüber 2021 und damit der höchste Wert der letzten sechs Jahre. Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften stellten dabei ca. 913 Mio. EUR bzw. 73 % der Neuemissionen. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erlangt 2022 mit ihren neuen AIFs den 1. Platz beim platzierten Kapital, was rund einem Viertel des gesamten Neuangebots entspricht. In 2022 wurden 21 Fonds (drei weniger als 2021) zum Vertrieb zugelassen. Das durchschnittliche prospektierte Eigenkapital ist mit 60 Mio. EUR ebenfalls der höchste Durchschnittswert der letzten sechs Jahre und zeigt den Trend zu großvolumigen Fonds. Vier der zugelassenen Fonds liegen über 100 Mio. EUR prospektiertem Eigenkapital, darunter der DF Deutsche Finance Investment Fund 21 - Club Deal Boston IV.<sup>3</sup>



Das von 57 geschlossenen Publikums-AIFs platzierte Eigenkapital sank im Jahr 2022 um rd. 8 % auf ca. 1,19 Mrd. EUR. Dabei vereinen die Top 5 Anbieter den Großteil des Volumens auf sich mit rund 711 Mio. EUR bzw. 60 %, aufgeteilt auf 17 Fonds. Die DFI erreichte hier ebenfalls den 1. Platz (Marktanteil von 28 %), aufgeteilt auf vier Fonds.<sup>3</sup>

Spitzenreiter in den Assetklassen geschlossener Publikums-AIFs bleibt, wie in den Vorjahren, die Klasse Immobilien mit einem Anteil von 69,7 % des platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit 20,8 %, erneuerbare Energien mit 4,7 %, Multi-Asset mit 3,7 % und Infrastruktur mit 1,1 %. Dies entspricht einer annähernd gleichen Verteilung wie 2021.<sup>3</sup>

## Sonstige Angaben

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

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter des Investmentfonds (vgl. § 10 Abs. 6 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages).

Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds zu beantragen.

### Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

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

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

In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhielt die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

### Tätigkeiten der KVG

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

In 2022 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich vier Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Darüber hinaus wurden von den verwalteten Publikums-AIF im Geschäftsjahr Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 442 Mio. EUR abgegeben.

<sup>1</sup> European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2023): Investment Intentions Survey 2023.

<sup>2</sup> JLL (März 2023): Global Real Estate Perspective - Highlights.

<sup>3</sup> Scope Analysis GmbH: „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2022 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 16.02.2023.

### Rücknahmerechte

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

### Bestehende Rücknahmevereinbarungen

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

### Bewertungsverfahren

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

### Angaben zum Leverage



Per 31.12.2022 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,99 nach der Bruttomethode und 1,00 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenstände erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen).

**Faire Behandlung der Anleger**

Die DFI als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die DFI verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der DFI eingestuft.

**Haftung**

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

**Ausgabe und Verkauf von Anteilen**

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

01.08.2023

*Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Managing GmbH*

*Stefanie Watzl*

*Christoph Falk*

*Dr. Florian Delitz*

**BILANZ ZUM 31.12.2022**

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

**INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN**

**A. AKTIVA**

	31.12.2022		31.12.2021
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR
1. Beteiligungen		17.402.008	15.023.586
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		380.329	469.952
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.164.507		3.072.334

	31.12.2022		31.12.2021
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR	EUR
b) Zins- und Dividendenansprüche	0		335
c) Andere Forderungen	631	3.165.138	465
Summe Aktiva		20.947.475	18.566.672

**B. PASSIVA**

	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen		59.882	79.842
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		28.071	21.216
3. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		15.405.293	15.389.807
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		5.454.229	3.075.807
Summe Passiva		20.947.475	18.566.672

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022**
**IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND II GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN**

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	92.802	210.015
b) Sonstige betriebliche Erträge	26.245	5.661
Summe der Erträge	119.047	215.676
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	19.271	16.562
b) Verwahrstellenvergütung	10.710	10.710
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	54.601	67.051



	<b>GESCHÄFTSJAHR</b>	<b>VORJAHR</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
d) Sonstige Aufwendungen	18.979	20.475
Summe der Aufwendungen	103.561	114.798
3. Ordentlicher Nettoertrag	15.486	100.878
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Verluste	0	681.331
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	-681.331
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	15.486	- 580.453
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.393.039	5.096.902
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	14.617	198.154
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.378.422	4.898.748
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.393.908	4.318.295
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	15.486	- 580.453
2. Gutschrift auf Kapitalkonten (Vorjahr: Belastung auf Kapitalkonten)	-15.486	580.453
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

## ANHANG 2022

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

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Die Gliederung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach KARBV. Der Investmentfonds ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB und wird unter der Nummer HRA 98891 beim Amtsgericht München geführt. Zum 31.12.2020 endete die Dauer des Investmentfonds, so dass am 01.01.2021 die Liquidationsphase begann. Die Darstellung.

#### III. Angaben zur Bilanz

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

#### II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### Währungskurse

	31.12.2022	31.12.2021
Kurs USD/EUR	1.0666	1,1326

#### Investmentanlagevermögen

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS'	VERKEHRSWERT IN TEUR
IPP <sup>2</sup> INVESTITIONS GMBH	GmbH, Deutschland	9.857	100,00 %	09.12.2013	17.334
BFI <sup>2</sup>	L..L.C., USA	7.121	99,85 %	23.12.2020	7.110

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

NAME	RECHTSFORM/ SITZ	GESELLSCHAFTS- KAPITAL IN TEUR	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS'	VERKEHRSWERT IN TEUR
KCP III <sup>2</sup>	L.P., Jersey	3.549	37,13 % <sup>3</sup>	18.07.2014	1.342
H.I. Fonds	GmbH & Co. KG, Deutschland	1.057	6,39 %	25.03.2015	68
RAIF SI <sup>2</sup>	SCS, Luxemburg	41.805	29,36 %	16.12.2019	12.273

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

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

<sup>3</sup> Beteiligung an Feeder-Gesellschaft.

#### Forderungen

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

#### Eigenkapital

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

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

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



	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	18.465.614	14.147.319
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	15.486	- 580.453
2. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.378.422	4.898.748
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	20.859.522	18.465.614

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR
		23.085.306	0
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	(23.085.306)	(0)
		23.085,306	0
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	(23.085.306)	(0)
		- 1.847.455	0
Verrechnungskonto <sup>4</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	(-1.847.290)	(0)
		-5.833.189	0
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	(- 5.848.674)	(0)
		5.454.229	0
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	(- 3.075.807)	(0)

#### Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### Haftungsverhältnisse

Der Investmentfonds hat der IPP 2 Investitions GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem sie die IPP 2 Investitions GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage durch die IPP 2 Investitions GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die IPP 2 Investitions GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der IPP 2 Investitions GmbH aus Zahlungen des Investmentfonds vorhandenen liquiden Mitteln - zum Stichtag auf 3.703 TEUR (Vorjahr 3.544 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

<sup>4</sup> Diese Konten werden je nach Saldo aktivisch ausgewiesen.

#### IV. Erläuterungen zur GuV

Zinsen und ähnliche Erträge i. H. v. 93 TEUR (Vorjahr 60 TEUR) resultieren fast ausschließlich aus Zinsen von verbundenen Unternehmen. Die Erträge aus Beteiligungen betragen 0 TEUR (Vorjahr 150 TEUR).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 26 TEUR (Vorjahr 6 TEUR) sind im Wesentlichen Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 19 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen i. H. v. 7 TEUR (Vorjahr 3 TEUR) enthalten. Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Verwaltungskosten i. H. v. 19 TEUR (Vorjahr 19 TEUR) unter anderem für Druck- und Portokosten sowie für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung betreffen i. H. v. 2.393 TEUR (Vorjahr 5.097 TEUR) unrealisierte Gewinne aus der Zuschreibung von Finanzanlagevermögen. Die Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. 15 TEUR (Vorjahr 198 TEUR) betreffen unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Investmentstrategiebeteiligungen.



## 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 19.663 TEUR (Vorjahr 16.306 TEUR) rund 0,5 % (Vorjahr 0,7 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 23.085 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 0,5 % (Vorjahr 0,5 %).

## Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

## Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen.

## Verwahrstelle

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

## Vergütung an die KVG

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

## Ausgabeaufschlag

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

## V. Sonstige Angaben

### Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022

	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖ- GEN IN %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
I. Beteiligungen	17.402.008	83,4 %
II. Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	380.329	1,8 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.165.138	15,2 %
Summe Vermögensgegenstände	20.947.475	100,4 %
<b>B. SCHULDEN</b>		
I. Rückstellungen	59.882	- 0,3 %
II. Verbindlichkeiten	28.071	- 0,1 %
Summe Schulden	87.953	- 0,4 %
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	20.859.522	100,0 %

## Mehrjahresübersicht - Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

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



EUR	31.12.2022	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	20.792.350	20.724.841	18.350.512	18.268.386
Liquidität	1.351.878	971.549	1.396.292	926.339
Weitere Vermögensgegenstände	3.222.913	57.775	3.083.008	9.874
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	-4.507.619	-4.419.666	-4.364.198	-4.263.140
Wert des Eigenkapitals	20.859.522	17.334.499	18.465.614	14.941.460
EUR	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	13.831.550	10.814.716	17.438.429	13.932.644
Liquidität	348.132	336.428	857.237	619.095
Weitere Vermögensgegenstände	575.482	20.837	765.835	15.809
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 607.845	- 500.016	-1.224.623	-1.111.483
Wert des Eigenkapitals	14.147.319	10.671.965	17.836.878	13.456.066

**Anteilwertermittlung**

EUR	31.12.2022	31.12.2021
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	20.859.522	18.465.614
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	23.085.306	23.085.306
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>1</sup>	0,90	0,80
Zzgl. Auszahlungen	0,08	0,08
Zzgl. Steuern <sup>2</sup>	0,05	0,05
Summe	1,03	0,93

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 3.211 TEUR (Vorjahr 2.218 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 26 Personen (Vorjahr 25 Personen). In 2022 wurden 723 TEUR variable Vergütungen (Vorjahr 0 TEUR) und 72 TEUR steuerfreie Inflations- und Coronaprämien (Vorjahr 0 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 898 TEUR (Vorjahr 353 TEUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

**Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts**

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospekts.

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

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

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

<sup>2</sup> Bis 31.12.2022 betragen die gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. IPP 2 Investments GmbH) 1.151 TEUR (Vorjahr 1.119 TEUR).



**Komplementärin**

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

**Liquidatorin**

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

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

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

	<b>EINHEITEN</b>	<b>ANZAHL/ FLÄCHE</b>
Büroflächen	qm	19.497
Lab-Office Flächen	qm	59.795
Einzelhandelsflächen	qm	60.230
Hotelzimmer	Anzahl	516
Parkplätze	Anzahl	2.391
Tankstellen	Anzahl	424
Wohnungen	Anzahl	2.599
Wohnungen in Studentenwohnheimen	Anzahl	425

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

**Weitere Angaben**

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

**Nachtragsbericht**

Dr. Florian Delitz wurde mit Wirkung zum 01.01.2023 in die Geschäftsführung der Liquidatorin DF Deutsche Finance Managing GmbH, München, bestellt.

Die Geschäftsleitung der Liquidatorin besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl, Christoph Falk und Dr. Florian Delitz.

Darüber hinaus gab es nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge gehabt hätten.

München, den 01.08.2023

**DF Deutsche Finance Managing GmbH**  
*vertreten durch Stefanie Watzl, Geschäftsführerin*  
*vertreten durch Christoph Falk, Geschäftsführer*  
*vertreten durch Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer*

**Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung**

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



<sup>1</sup> Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2022.

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IRR Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

→ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### Hervorhebung eines Sachverhalts

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

#### Sonstige Informationen

Die Liquidatorin ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

–wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

–anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### Verantwortung der Liquidatorin für den Jahresabschluss und den Lagebericht



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

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

Außerdem ist die Liquidatorin verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen
- Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Liquidatorin angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Liquidatorin dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung durch die Liquidatorin unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft die geordnete Liquidation ihrer Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München, zum 31. Dezember 2022 geprüft.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

## **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

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

München, den 1. August 2023

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer*  
*gez. Alfranseder, Wirtschaftsprüfer*

## **BILANZEID**

### **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**



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

München, den 01.08.2023

## **DF Deutsche Finance Managing GmbH**

*Stefanie Watzl, Geschäftsführerin*

*Christoph Falk, Geschäftsführer*

*Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer*

## **WICHTIGE HINWEISE**

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

## **Bildquellen**

Seite 1, 9: ©istockphoto.com/yongyuan

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

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Managing GmbH

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

Leopoldstraße 156

80804 München

Telefon +49(0)89-649563-150

Telefax +49(0)89-649563-12

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2022 wurde mit Beschluss vom 18. August 2023 festgestellt.