



DEUTSCHE FINANCE GROUP



22

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

**GESCHÄFTSBERICHT**

31.12.2022

# INHALT

**3**

Einleitung

**4**

DEUTSCHE FINANCE GROUP

**5**

Entwicklung im Privatanlegergeschäft

**6**

Institutionelle Investmentstrategien

**Abwicklungsbericht**

**IPP Institutional Property Partners**

**Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L.**

**10**

Lagebericht

**18**

Bilanz zum 31.12.2022

**19**

Gewinn- und Verlustrechnung

**20**

Anhang 2022

**26**

Vermerk des Abschlussprüfers

**30**

Bilanzeid



# DEUTSCHE FINANCE GROUP

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

die DEUTSCHE FINANCE GROUP ist eine internationale Investmentgesellschaft und bietet Investoren Zugang zu institutionellen Märkten und exklusiven Investments in den Bereichen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Im Geschäftsjahr 2022 hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP insgesamt rund 1,1 Milliarden Euro Eigenkapital platziert. Die Assets under Management der DEUTSCHE FINANCE GROUP konnten weiter signifikant gesteigert werden und betragen zum 31.12.2022 rund 11,7 Milliarden Euro.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2022 wurden die Auswirkungen der Corona-Pandemie zunehmend durch die Folgen des Ukraine-Krieges und signifikant höherer Zinsen überlagert. Das Jahr hat mit einer hohen Inflation und mit großer Unsicherheit über die weitere Inflationsdynamik geendet. Dennoch hat der Markt für chancenorientierte Anleger auch eine Vielzahl von Opportunitäten auf der Akquisitions- und Vermietungsseite bereitgehalten, wenngleich auf der Akquisitionsseite wie auch auf Seiten der Vermietung Marktakteure derzeit zurückhaltend agieren, um möglichst gute Vertragskonstellationen abzuwarten. Dies hat weltweit zu spürbaren Rückgängen bei den Immobilien-Transaktionsvolumina sowie selektiv rückläufigen Vermietungsaktivitäten geführt.

Institutionelle Investoren führen in diesem Umfeld die Bereinigung der Investmentportfolios fort und gewichten zukunftsorientierte Immobilien- und Infrastrukturstrategien stärker. Das Thema Nachhaltigkeit bestimmt dabei die Investitionsnachfrage. Resilienz stand auch in 2022 bei der Auswahl von Sektoren und Regionen absolut im Vordergrund. In diesem Marktumfeld haben wir, neben der Fokussierung auf das Bestandsmanagement sowie die Realisierung von Wertsteigerungsstrategien, als DEUTSCHE FINANCE GROUP sehr fokussiert innovative Investmentstrategien für unsere Investoren geprüft und über Mandate und institutionelle Club-Deals erfolgreich platziert.

Die Nachfrage unserer institutionellen Immobilieninvestoren war 2022 vorwiegend auf den europäischen und US-amerikanischen Immobilienmarkt konzentriert, während US-Investments weiterhin dominieren. Zudem haben wir uns auf Immobiliensektoren konzentriert, die von führenden Research-Unternehmen als besonders stabil eingestuft werden, wie beispielsweise der Bereich Life-Science-Immobilien, Logistik und Wohnen. Damit hat die DEUTSCHE FINANCE GROUP ihr Investmentportfolio weiter auf die Zukunft ausgerichtet. Im aktuellen Umfeld führen Immobilien insgesamt zu einer langfristigen und zukunftsorientierten Ausrichtung des Vermögens. Durch regelmäßig inflationsgekoppelte Einkommensströme schützen Immobilien grundsätzlich langfristig vor der Entwertung des Kapitals.

Immobilien sind aber nicht nur in Zeiten herausfordernder Marktbedingungen eine interessante Kapitalanlage. Als eigene Anlageklasse mit attraktivem Rendite-Risiko-Verhältnis sind Immobilien stets vergleichsweise unabhängiger von den Entwicklungen der Kapitalmärkte und weisen bei langfristiger Betrachtung relativ geringe Wert- und Ertragsschwankungen auf. Durch innovative Finanzstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und institutionellen Investoren einen exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten. Mit der DEUTSCHE FINANCE GROUP investieren Anleger in internationale Marktchancen – dort wo sie entstehen!

Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen im Geschäftsjahr 2022  
und verbleiben mit freundlichen Grüßen

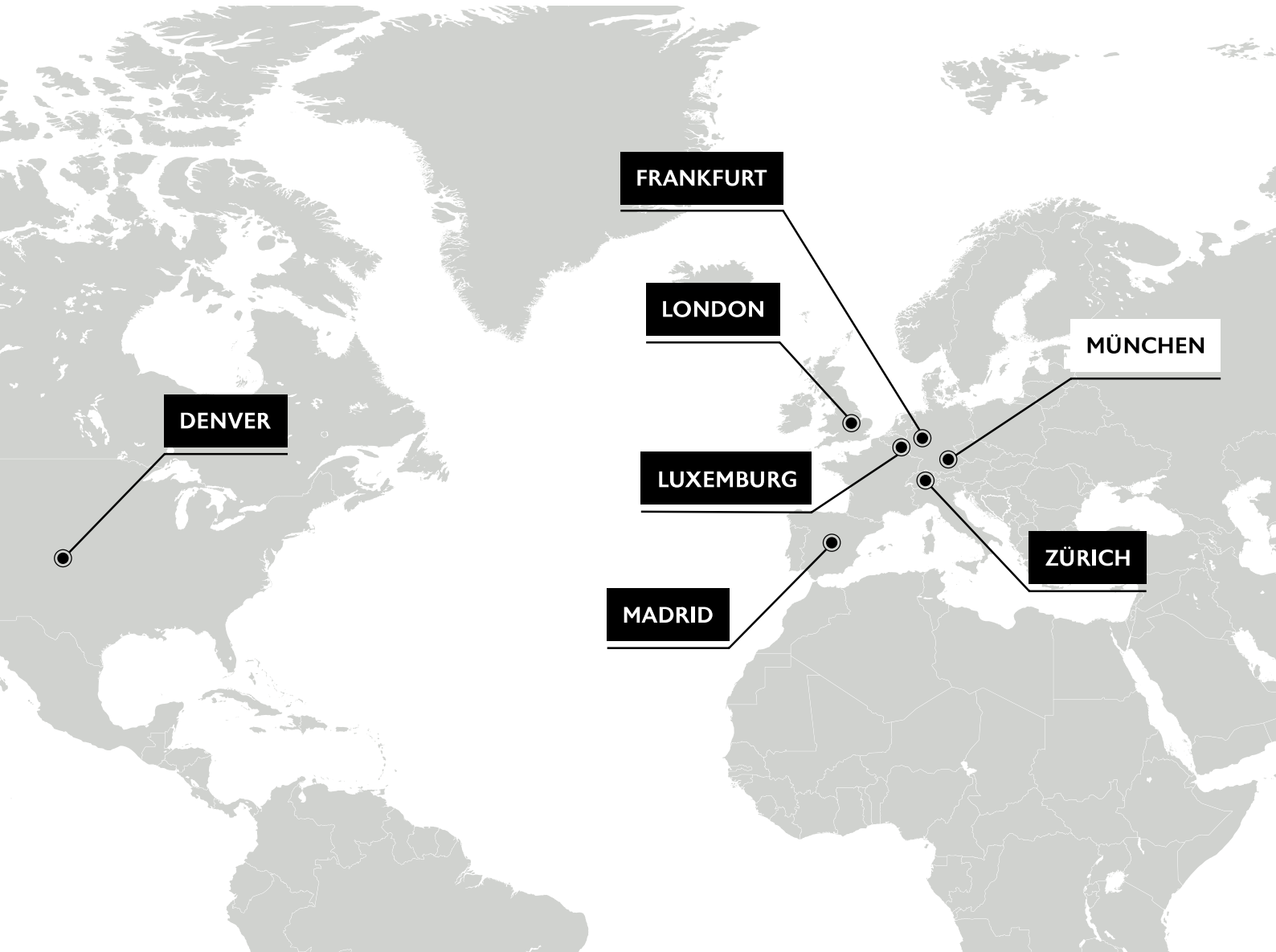
DF Deutsche Finance Investment GmbH, 6. Juni 2023

**Stefanie Watzl, Geschäftsführerin**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

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

**Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance  
Investment GmbH

# DEUTSCHE FINANCE GROUP



Die DEUTSCHE FINANCE GROUP mit Sitz in München und Präsenzen in Frankfurt, London, Zürich, Luxemburg, Madrid und Denver ist als internationale Investmentgesellschaft in den Geschäftsbereichen Asset Management, Fund Management, Strategieberatung, Anlageberatung und Anlegerverwaltung tätig und spezialisiert auf institutionelle Private Market Investments in den Assetklassen Private Equity Real Estate, Immobilien und Infrastruktur. Der Fokus liegt dabei auf Investments mit Wertsteigerungspotential und attraktiven Renditen sowie der Risikominimierung des Gesamtportfolios durch Diversifikation. Durch innovative Investmentstrategien und fokussierte Asset Management-Beratung bietet die DEUTSCHE FINANCE GROUP privaten, professionellen und

institutionellen Investoren über ihr einzigartiges, weltweites Netzwerk exklusiven Zugang zu internationalen Märkten und deren Investment-Opportunitäten in den Assetklassen Immobilien und Infrastruktur, die dem breiten Markt nicht zur Verfügung stehen.

Mit über 18 Jahren Erfahrung ist die DEUTSCHE FINANCE GROUP in ein breites Spektrum an verschiedenen Ländern, Regionen, Sektoren und Investmentstilen, kombiniert mit unterschiedlichen Investitionszeitpunkten und Laufzeiten investiert und verwaltet über ihre institutionellen Investitionsstrategien ein Portfolio mit weltweiten Immobilien-, Private Equity Real Estate- und Infrastrukturinvestments.

## ENTWICKLUNG IM PRIVATANLEGERGESCHÄFT

Die DEUTSCHE FINANCE GROUP konnte auch im Geschäftsjahr 2022 die Assets under Management kontinuierlich steigern.

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

Im Jahr 2022 befanden sich vier alternative Investmentfonds (AIF) für Privatanleger in der Platzierung. Zwei Investmentfonds aus dem Bereich Portfolio Fonds wurden platziert. Der Investment Fund 18 wurde mit Eigenkapitalzusagen von 69,7 Mio. EUR sowie der Investment Fund 19 mit Eigenkapitalzusagen von 23,5 Mio. EUR geschlossen. Darüber hinaus wurden für Privatanleger zwei Club Deals platziert. Der Investment Fund 20 (Boston III) wurde mit Eigenkapitalzusagen von 134,2 Mio. USD geschlossen. Der Investment Fund 21 (Boston IV) befindet sich aktuell in der Platzierung und investiert als Co-Investor mittelbar in zwei neu zu errichtende Labor- und Büroimmobilien im Großraum Boston (Somerville, Massachusetts, USA). Der Investmentfonds wird auch mehrere mittelbar und unmittelbar angrenzende Grundstücke erwerben und damit verbundene Infrastrukturmaßnahmen finanzieren, um den entstehenden Boynton Yards Life-Science-Campus zu erweitern.

Somit hat das mehrfach ausgezeichnete Asset-Management Team der DEUTSCHE FINANCE GROUP zum 31.12.2022 im Privatanlegergeschäft 22<sup>2</sup> Fonds mit über 1,2 Mrd. EUR Eigenkapital<sup>3</sup> und über 50.000 Privatanlegern<sup>4</sup> konzipiert.

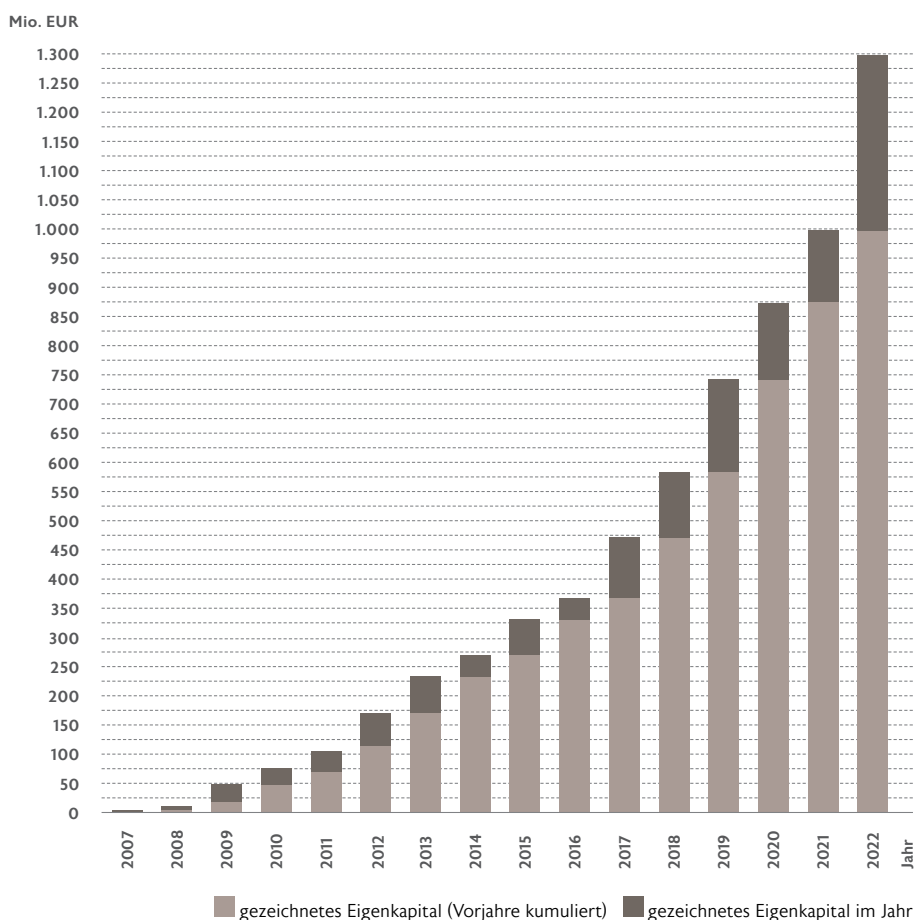
<sup>1</sup> Das Ergebnis beschreibt die Leistungsentwicklung des Investmentfonds in Bezug auf das gezeichnete Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Abzug von deutschen Steuern. Vergangenheitswerte sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

<sup>2</sup> Davon erfolgte bei einer Fondsgesellschaft die Gründung in 2022, die Platzierungsphase beginnt jedoch erst in 2023. Bei einer Fondsgesellschaft wurde die Liquidationsphase in 2020 beendet.

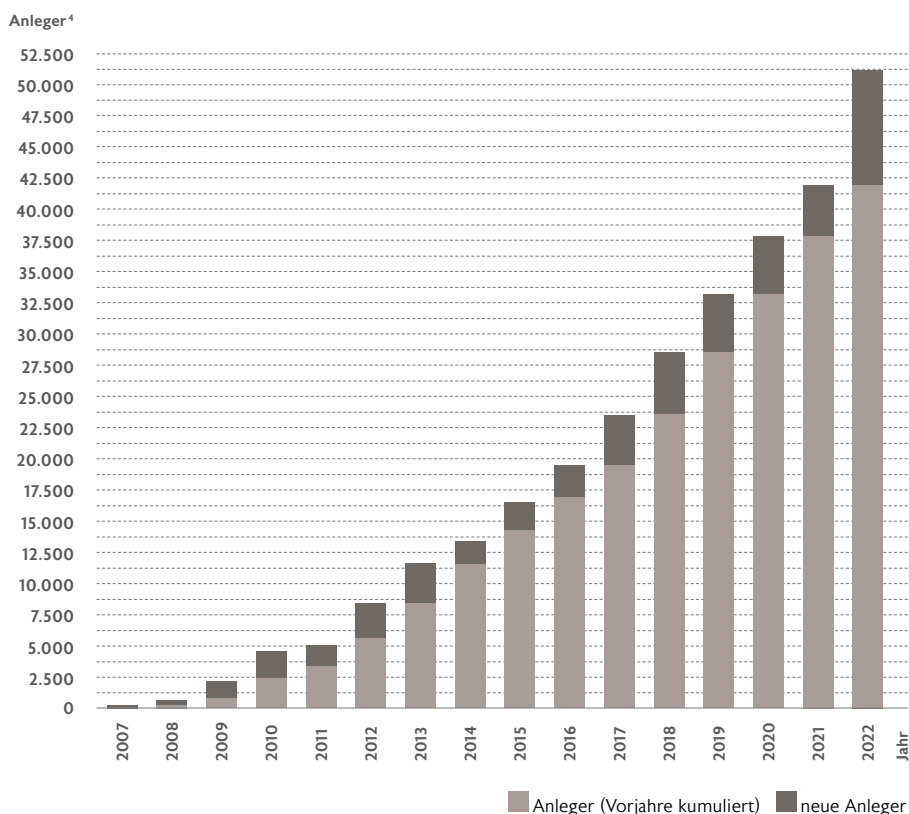
<sup>3</sup> Teilweise vor Ablauf der Widerrufsfrist.

<sup>4</sup> Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

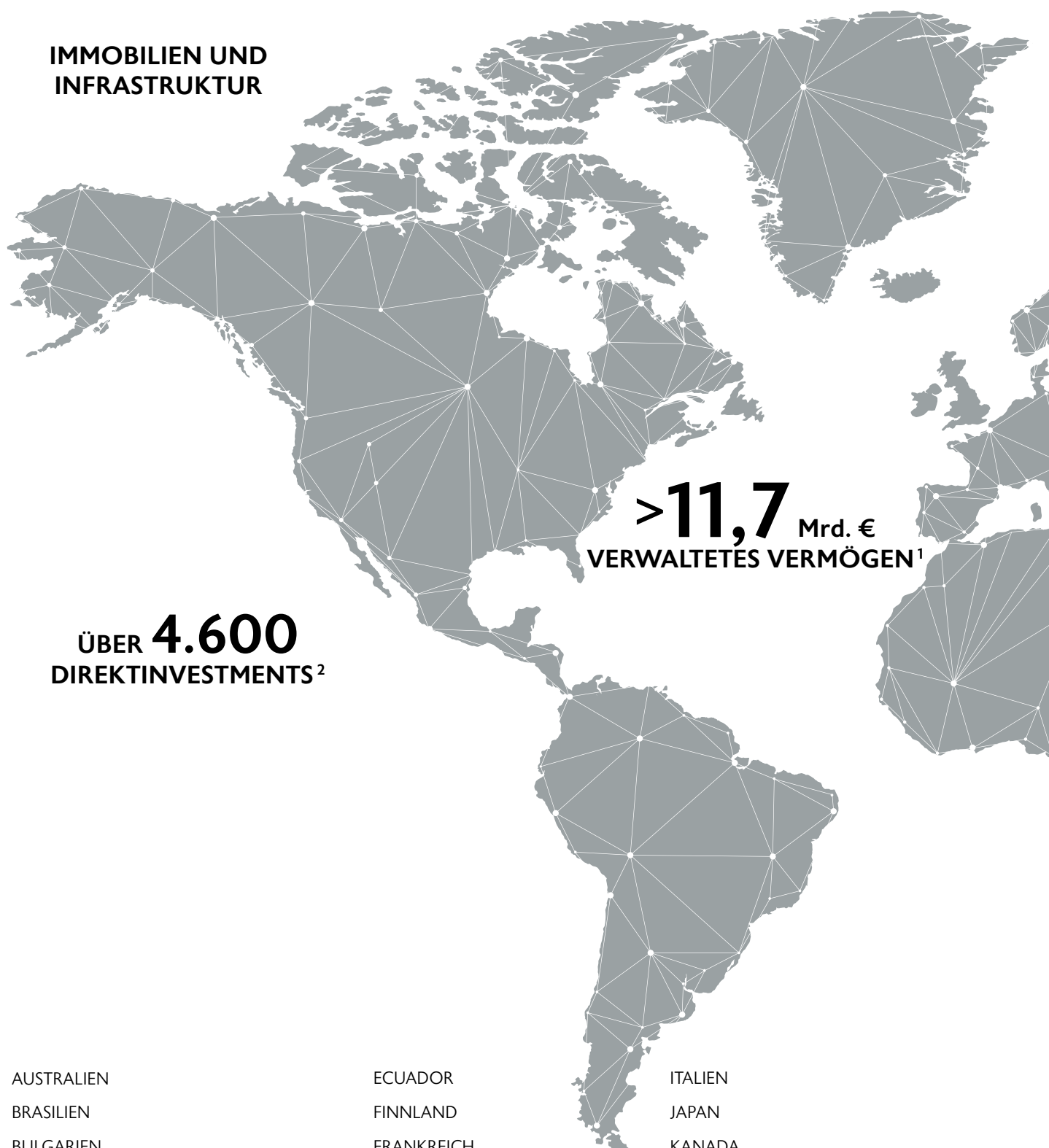
### Gezeichnetes Eigenkapital im Privatanlegergeschäft



### Anzahl der Privatanleger



**IMMOBILIEN UND  
INFRASTRUKTUR**



**ÜBER 4.600  
DIREKTINVESTMENTS<sup>2</sup>**

**>11,7** Mrd. €  
**VERWALTETES VERMÖGEN<sup>1</sup>**

AUSTRALIEN

BRASILIEN

BULGARIEN

CHILE

CHINA

DÄNEMARK

DEUTSCHLAND

DOMINIKANISCHE REPUBLIK

ECUADOR

FINNLAND

FRANKREICH

GROSSBRITANNIEN

HONG KONG

INDIEN

INDONESIEN

IRLAND

ITALIEN

JAPAN

KANADA

KOLUMBIEN

KROATIEN

MALEDIVEN

MEXIKO

MYANMAR

# INVESTITIONEN IN 46 LÄNDERN<sup>2</sup>

## INTERNATIONALE INVESTMENTSTRATEGIE

## INSTITUTIONELLE INVESTMENTSTRATEGIE

## WERTSTEIGERUNGS- STRATEGIE

NEUSEELAND  
NIEDERLANDE  
NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PANAMA  
PERU  
POLEN  
PORTUGAL

PUERTO RICO  
RUMÄNIEN  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SINGAPUR  
SLOWAKEI  
SLOWENIEN  
SPANIEN

SÜDKOREA  
THAILAND  
TÜRKEI  
UNGARN  
USA  
VIETNAM

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2022

<sup>2</sup> Auf Basis der von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gemeldeten Informationen zum Stand 30.09.2022.







DEUTSCHE FINANCE GROUP



22

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

**ABWICKLUNGSBERICHT** 31.12.2022

## LAGEBERICHT

### STAMMDATEN

<b>Fondsname</b>	IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. <sup>1</sup>
<b>Investitions- und Anlagestrategie</b>	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien (Assetklasse Immobilien)
<b>Geschäftsführung<sup>2</sup></b>	DF Deutsche Finance Investment GmbH (Liquidatorin)
<b>Fonds- und Berichtswährung</b>	Euro
<b>Berichtsstichtag</b>	31.12.2022
<b>Geschäftsjahr</b>	01.01. – 31.12.
<b>Laufzeit</b>	bis 31.12.2019 (seit 01.01.2020 Liquidationsphase)
<b>Datum der Gründung</b>	28.06.2011 (Beendigung der Beitrittsphase: 31.12.2013)
<b>Anzahl der Investoren<sup>3</sup></b>	3.456
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Gewerbliche Einkünfte
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRA 97397

### KOMPLEMENTÄRIN

<b>Name</b>	DF Deutsche Finance Management GmbH
<b>Sitz</b>	Leopoldstraße 156, 80804 München
<b>Handelsregister</b>	Amtsgericht München, HRB 162136
<b>Geschäftsführer</b>	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (ab 01.01.2023) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)/LIQUIDATORIN<sup>2</sup>

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

### VERWAHRSTELLE

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

### WEITERE VERTRAGSPARTNER

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

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

<sup>2</sup> Seit 01.01.2020 erfolgt die Geschäftsführung im Rahmen der Liquidationsphase durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Investment GmbH.

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

## IPP FUND I IM ÜBERBLICK

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

Der Investmentfonds wurde am 28.06.2011 als IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG gegründet und mit Umfirmierung (Handelsregistereintragung zum 04.03.2019) in die Regulierung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) als geschlossener „Alternativer Investmentfonds“ („AIF“) im Sinne des § 1 Abs. 1 und 5 KAGB überführt. Die Umfirmierung erfolgte nach Änderung des Gesellschaftsvertrages, Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin, Beauftragung der externen AIF-Verwaltungsgesellschaft sowie Beauftragung der Verwahrstelle als

Rechtsfolgen des zum 31.12.2018 gefassten Gesellschafterbeschlusses im Zusammenhang mit der Reinvestition der vorhandenen Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von 74,7 Mio. EUR (ohne Agio) abgeschlossen. Die Strategie des Investmentfonds war der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien.

Der IPP Fund I befindet sich seit dem 01.01.2020 in der Liquidationsphase. Im Geschäftsjahr konnte der Investmentfonds seine Beteiligungen an sämtlichen institutionellen Investmentstrategien veräußern.

Die Liquidatorin hat im vorliegenden Abwicklungsbericht sämtliche Zahlungsverpflichtungen erfasst, die bis zur Löschung und Voll-

beendigung der Gesellschaft erwartet und ausgeglichen werden.

Im Geschäftsjahr nahm die Liquidatorin eine Ausschüttung i. H. v. 80 Mio. EUR an die Anleger vor, welche im Dezember realisiert wurde. Somit beträgt der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil am Geschäftsjahresende 0,00 EUR bei 74.721.370 Anteilen. Unter Berücksichtigung aller erfolgten Ausschüttungen i. H. v. insgesamt 140,5 % an die Anleger sowie den gezahlten, zurückgestellten und im Rahmen der Veräußerung berücksichtigten Steuern i. H. v. rd. 7,4 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,48 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,25 EUR um rund 18,4 % erhöht.

## KENNZAHLEN IPP FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2022	STAND 31.12.2021
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	74.721.370	74.721.370
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	74.721.370	74.721.370
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	104.961.948	24.961.948
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	0	65.397.403
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	0	6
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien <sup>4</sup>	EUR	0	82.498.651
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien <sup>4</sup>	EUR	0	11.128.062

## 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 12.02.2019 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Zielinvestitionen waren unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an bör-

senunabhängigen 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 mehr als fünf Zielinvestitionen aufzubauen.

Die Diversifikation erfolgte nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklung, nach verschiedenen Investment-

stilen 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.

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

## LAGEBERICHT

### Portfoliobericht

#### Wesentliche Veränderungen

Im Rahmen der Portfolioliquidation veräußerte der Investmentfonds in 2022 alle Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien zum Marktwert.

#### Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag bestanden keine Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mehr.

### 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 war von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen abhängig.

#### 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 rich-

teten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilien-spezifischen Risiken sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterlagen. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investmentfonds sowie durch Diversifikation des Portfolios wurde das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko blieb jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentfonds.

##### Währungsrisiken

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien wurden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterlag deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte bis zum Ende der Fondslaufzeit sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote eingehalten werden. Das Währungsrisiko wurde als moderat eingeschätzt.

##### Kreditrisiko

Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, dass ein Kreditinstitut seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Anlagen bei Kreditinstituten erfolgten 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 Marktziinsänderungen. 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 wurde hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen waren zeitlich nicht genau fixiert und somit unterlag die Liquiditätsplanung des Investmentfonds Prognoseunsicherheiten.

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätssengpasses war durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wurde. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wurde durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und

langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wurde 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 geänderten Rahmenbedingungen werden aufgrund der weit fortgeschrittenen Liquidation voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf Kredit- und Liquiditätsrisiken des Investmentfonds haben.

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 geprägt durch den vollständigen Verkauf der Finanzanlagen sowie die Ausschüttung an die Anleger i. H. v. 80,0 Mio. EUR. Durch die zum 01.01.2020 begonnene Liquidationsphase erfolgte planmäßig eine signifikante Verringerung der Bilanzsumme. Insbesondere die Finanzanlagen sind vollständig abgegangen.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital verringerte sich auf 0 EUR zum Bilanzstichtag. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe gebildet und bestehen i. H. v. 1,3 Mio. EUR für Steuern sowie i. H. v. 0,1 Mio. EUR für Steuerberatung, Jahresabschlusserstellung und -prüfung sowie Kosten in Verbindung mit der Löschung und Vollbeendigung der Gesellschaft. Die Verbindlichkeiten sind ausschließlich kurzfristig und be-

stehen unter anderem gegenüber Anlegern, bei denen die Auszahlung erst nach dem Bilanzstichtag durchgeführt werden konnte sowie für eine mögliche finale Ausschüttung nach Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten (bspw. Steuern) im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen i. H. v. 0,1 Mio. TEUR.

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

Die Ertragslage in 2022 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres i. H. v. 16,0 Mio. EUR am Ende der Liquidationsphase des Investmentfonds positiv. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis i. H. v. 28,0 Mio. EUR. Neben Ausschüttungen aus Beteiligungen und Zinserträgen konnte vor allem durch die Veräußerung sämtlicher Beteiligungen ein Ertrag i. H. v. 29,8 Mio. EUR realisiert werden. Im Geschäftsjahr entstanden insbesondere Aufwendungen aus der Verwaltungsvergütung an die KVG i. H. v. 0,7 Mio. EUR sowie 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

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas<sup>1</sup>, durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werten wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der wesentliche Leistungsindikator des IPP Fund I ist am Ende der Fondslaufzeit die Leistungsentwicklung vor Steuern unter

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

## LAGEBERICHT

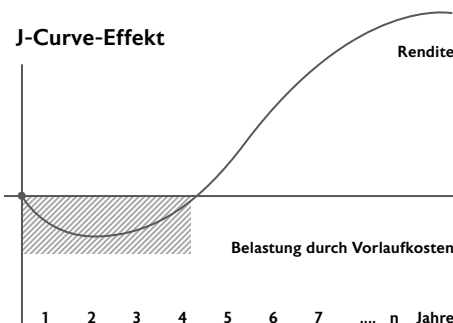
Berücksichtigung bereits erfolgter Ausschüttungen. Im Dezember 2022 erhielten die Anleger eine signifikante Ausschüttung. Somit beträgt der Nettoinventarwert (NIW)<sup>1</sup> pro Anteil am Geschäftsjahresende 0,00 EUR bei 74.721.370 Anteilen. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten Steuern und Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung bei Beendigung der Liquidationsphase.

Unter Berücksichtigung aller erfolgten Ausschüttungen i. H. v. insgesamt 140,5 % an die

Anleger sowie den gezahlten, zurückgestellten und im Rahmen der Veräußerung berücksichtigten Steuern i. H. v. rd. 7,4 % beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,48 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,25 EUR um rund 18,4 % erhöht.

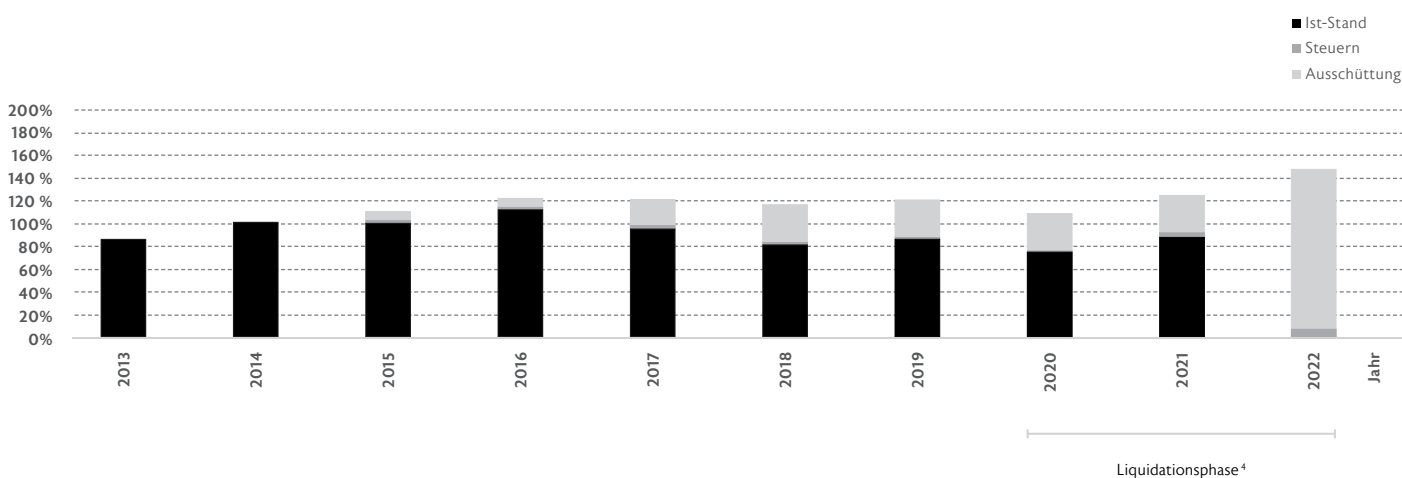
Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung – diese Entwicklung wird von

institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt<sup>2</sup> bezeichnet.



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

Die Gesamtauszahlung wird berechnet als arithmetischer Mittelwert aus der Gesamtauszahlung aller Anleger vor Steuern. Die folgende Grafik zeichnet eine Entwicklung bis zur Gesamtauszahlung auf.



### 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

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

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

<sup>3</sup> Die Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte, zurückgestellte und im Rahmen der Veräußerung berücksichtigte Steuern bzw. Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

<sup>4</sup> Die Liquidationsphase war zum 31.12.2022 materiell abgeschlossen. Die Löschung der Gesellschaft kann jedoch erst nach Begleichung aller Verbindlichkeiten (bspw. aus Steuern) erfolgen.

hoch wie zu Jahresbeginn 2022 angenommen. Für 2023 ist ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um –0,1 % nicht ausgeschlossen.<sup>5,6</sup>

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>7,8</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>9</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>9</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>9</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. 7 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 Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden.

In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer

<sup>5</sup> IMF (Januar 2022): World Economic Outlook Update – Rising Caseloads, a Disrupted Recovery, and Higher Inflation.

<sup>6</sup> IMF (April 2023): World Economic Outlook Update – A Rocky Recovery.

<sup>7</sup> European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) (Januar 2023): Investment Intensions Survey 2023.

<sup>8</sup> JLL (März 2023): Global Real Estate Perspective – Highlights.

<sup>9</sup> Scope Analysis GmbH: „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2022 Geschlossene Publikums-AIF“ vom 16.02.2023.

## LAGEBERICHT

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 erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung 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.

### 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 auszuschcheiden. 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 aufgrund der signifikanten Ausschüttung an die Anleger eine gegenüber dem Vorjahr vollständig veränderte Bilanzstruktur. Die erwarteten Zahlungsverpflichtungen bis zur Löschung und Vollbeendigung der Gesellschaft sind durch die Vermögensgegenstände gedeckt. Der nach der Formel ermittelte Leverage ist zu diesem Zeitpunkt nicht aussagekräftig, da das Nettofondsvermögen zum Bilanzstichtag null beträgt.

### 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 31.12.2013 abgeschlossen und deshalb ist die weitere

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

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Investment GmbH, 6.6.2023

Stefanie Watzl, Christoph Falk,  
Dr. Florian Delitz





## BILANZ ZUM 31.12.2022

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

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen		0	45.516.981
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		3.089.068	1.515.706
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0		17.278.928
b) Zins- und Dividendenansprüche	0		139
c) Andere Forderungen	23	23	28.161
4. Sonstige Vermögensgegenstände		1.053.093	1.415.593
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.142.184</b>	<b>65.755.508</b>
		<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		1.437.032	236.767
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		68.373	121.338
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere		2.636.779	0
4. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Kommanditisten		0	53.504.650
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung		0	11.892.753
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.142.184</b>	<b>65.755.508</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	337.997	354.149
b) Sonstige betriebliche Erträge	115.051	389.977
<b>Summe der Erträge</b>	<b>453.048</b>	<b>744.126</b>
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	114	0
b) Verwaltungsvergütung	729.977	1.243.074
c) Verwahrstellenvergütung	17.510	32.519
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	123.056	182.941
e) Sonstige Aufwendungen	1.347.061	122.449
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>2.217.718</b>	<b>1.580.983</b>
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 1.764.670	- 836.857
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	29.759.613	1.300.523
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>29.759.613</b>	<b>1.300.523</b>
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	27.994.943	463.666
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0	10.302.824
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	11.948.813	1.424.314
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>	<b>- 11.948.813</b>	<b>8.878.510</b>
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	16.046.131	9.342.176
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	27.938.883	463.666
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	- 27.938.883	- 463.666
<b>3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## ANHANG 2022

### IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND I 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 97397 beim Amtsgericht München geführt. Zum 31.12.2019 endete die Dauer des Investmentfonds, so dass am 01.01.2020 die Liquidationsphase begann.

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

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

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Es wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 bis 25 KARBV sowie die Bewertungsvorschriften gemäß § 26 ff. KARBV beachtet. Da die Dauer des Investmentfonds am 31.12.2019 endete, erfolgte 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.

#### Währungskurse

	31.12.2022	31.12.2021
Kurs USD/EUR	1,0666	1,1326
Kurs GBP/EUR	0,8869	0,8403

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

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen sowie sämtliche bis zur Löschung und Vollbeendigung anfallenden, erwarteten Auszahlungen. Sie wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### III. Angaben zur Bilanz

##### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften betragen 0 TEUR (Vorjahr 16.762 TEUR mit Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sowie 517 TEUR mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von einem Jahr und enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Gewerbesteuerüberzahlungen und Forderungen auf Rückerstattungen von laufenden Gebühren.

#### Eigenkapital

Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Pflichteinlagen der Kommanditisten (Zeichnungssumme) i. H. v. 74.721 TEUR (Vorjahr 74.721 TEUR) sind zum Bilanzstichtag voll erbracht. Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag.

Im Geschäftsjahr nahm die Liquidatorin eine Ausschüttung i. H. v. 80.000 TEUR an die Anleger vor, welche im Dezember umgesetzt wurde. Die zum Bilanzstichtag zurückerhaltenen Ausschüttungen sowie eine mögliche finale Ausschüttung nach Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten (bspw. Steuern) im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds ist passiviert.

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

	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	65.397.403	56.055.227
1. Zwischenentnahmen	– 81.443.533	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	27.994.943	463.666
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	– 11.948.813	8.878.510
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0	65.397.403

## Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

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

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN EUR	KOMPLEMENTÄRIN EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	74.721.370 (74.721.370)	0 (0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	74.721.370 (74.721.370)	0 (0)
Verrechnungskonto <sup>1</sup>	Sonstiger Zahlungsverkehr	– 106.400.494 (–24.985.099)	0 (0)
Rücklagenkonto	Sonstige Einlagen	31.679.100 (3.276.552)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	0 (463.666)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	0 (11.892.753)	0 (0)

### Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und enthalten im Wesentlichen die zum Bilanzstichtag noch nicht geleisteten Ausschüttungen an die Anleger.

### IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinsen und ähnlichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für das bis zum Bilanzstichtag vollständig zurückgeführte Verrechnungskonto mit der Strategie Invest 2

GmbH<sup>2</sup> sowie aus gewährten Ausleihungen an Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 334 TEUR (Vorjahr 290 TEUR) zusammen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 115 TEUR (Vorjahr 390 TEUR) sind im Wesentlichen Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 43 TEUR (Vorjahr 188 TEUR), Erträge aus einem Erstattungsanspruch im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen der KVG i. H. v. 47 TEUR (Vorjahr 61 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 25 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Bildung der Gewerbesteuerrückstellung i. H. v. 1.300 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. 19 TEUR (Vorjahr 58 TEUR) sowie Verwaltungskosten i. H. v. 28 TEUR (Vorjahr 64 TEUR) unter anderem für Druck- und Portokosten für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Aus den Veräußerungen der verbliebenen institutionellen Investmentstrategien wurde ein Gewinn i. H. v. 29.760 TEUR (Vorjahr 1.301 TEUR) realisiert.

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

<sup>2</sup> Die IPP 1 Investitions GmbH wurde am 25.5.2022 umfirmiert.

## ANHANG 2022

Das unrealisierte Ergebnis ist geprägt von der Veräußerung sämtlicher Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien im Geschäftsjahr. Somit wurden unrealisierte Aufwendungen im Zusammenhang mit der Auflösung stiller Reserven i. H. v. 11.949 TEUR (Vorjahr 1.424 TEUR) erfasst.

### 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 32.699 TEUR (Vorjahr 60.726 TEUR) rund 2,7 % (Vorjahr 2,5 %). Die Berechnung der Gesamtkostenquote ist jedoch nur bedingt aussagekräftig, da der NAV zum Bilanzstichtag aufgrund der

Liquidation 0 EUR beträgt. Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 74.721 TEUR berechnete Gesamtkostenquote rund 1,2 % (Vorjahr 2,0 %).

### Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

### Transaktionskosten

Die Transaktionskosten an die KVG beliefen sich auf 0 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie 0 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) an Dritte.

### Verwahrstelle

Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 18 TEUR (Vorjahr 33 TEUR).

### Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 600 TEUR (Vorjahr 1.142 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performancaabhängige 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
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	
I. Liquiditätsanlagen	3.089.068
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.053.116
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>4.142.184</b>
<b>B. SCHULDEN</b>	
I. Rückstellungen	1.437.032
II. Verbindlichkeiten	2.705.152
<b>Summe Schulden</b>	<b>4.142.184</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>	<b>0</b>

## Mehrjahresübersicht zum 31. Dezember 2022<sup>1</sup>

EUR	31.12.2022	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	0	64.670.752	53.419.216	46.791.735	33.403.318	62.709.917	25.929.018
Liquidität	3.089.068	1.607.370	91.664	1.415.560	385.741	710.172	88.452
Weitere Vermögens- gegenstände	1.053.116	18.814.650	91.828	17.659.704	487.722	3.009.041	47.690
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 4.142.184	- 19.695.369	- 19.337.263	- 9.811.772	- 9.576.074	- 2.335.385	- 1.881.486
Wert des Eigenkapitals	0	65.397.403	34.265.445	56.055.227	24.700.707	64.093.745	24.183.674

## Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2022	31.12.2021
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	0	65.397.403
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	74.721.370	74.721.370
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil <sup>2</sup>	0,00	0,88
Zzgl. Auszahlungen	1,41	0,33
Zzgl. Steuern <sup>3</sup>	0,07	0,04
<b>Summe</b>	<b>1,48</b>	<b>1,25</b>

### 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- bzw. 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> Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft Strategie Invest 2 GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden. Durch den Verkauf der Strategie Invest 2 GmbH während des Geschäftsjahres 2022 entfällt diese Angabe für den 31.12.2022.

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

<sup>3</sup> Die unter Berücksichtigung der Portfolioliquidation bis 31.12.2022 angefallenen, gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern des Investmentfonds betragen 5,6 Mio. EUR.

## ANHANG 2022

### Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

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

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

### Weitere Angaben

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

### Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Management GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 162136, mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

### Liquidatorin

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Investment GmbH, vertreten durch Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement und seit dem 01.05.2022 durch Herrn Dr. Florian Delitz als Leiter Fondsadministration.

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

### Nachtragsbericht

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

München, den 6.6.2023



**DF Deutsche Finance Investment GmbH**

vertreten durch Stefanie Watzl  
-Geschäftsführerin-



**DF Deutsche Finance Investment GmbH**

vertreten durch Christoph Falk  
-Geschäftsführer-



**DF Deutsche Finance Investment GmbH**

vertreten durch Dr. Florian Delitz  
-Geschäftsführer-





## **VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der IPP Institutional Property Partners Fund I 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 I 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 I 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 I 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 „Verantwort-

tung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

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

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

München, den 6. Juni 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 6.6.2023



**Stefanie Watzl, Geschäftsführerin**  
DF Deutsche Finance Investment GmbH



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



**Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer**  
DF Deutsche Finance Investment GmbH



## WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investmentfonds Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Investmentfonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investmentfonds durch die Geschäftsführung bzw. durch die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zur Zeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente/Informationen geändert wurden, weil es sich um auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die Komplementärin 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: ©stock.adobe.com/EdNurg

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

Seite 17, 25: Unsplash

DEUTSCHE FINANCE GROUP

© DF Deutsche Finance Management GmbH

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

Leopoldstraße 156  
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 -150

Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 -12

funds@deutsche-finance.de

www.deutsche-finance.de/investment