

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

IFK 4 Sachwerte Portfoliofonds. Beteiligung an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds ('AIF') im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches mit dem Anlageziel, bis zum Jahr 2030 ein nach dem Grundsatz der Risikomischung zusammengestelltes Portfolio von Anteilen an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften aufzubauen ('Zielgesellschaften'), die in den Assetklassen Immobilien, Luftfahrzeuge, Energie und Infrastruktur sowie Private Equity investieren. Das Kommanditkapital ist mit 36 Mio. € geplant, die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Mindesthöhe der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt 4.500 € zzgl. 5 % Agio. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 900 € teilbar sein. Die Kommanditeinlage wird zu 1/6 als Starteinlage und zu 5/6 in 150 monatlichen Raten fällig.

IFK Sachwertfonds

Beteiligungsgesellschaft: **IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** (Neugablonzer Str. 1–11, 93073 Neutraubling). Geschäftsführender Kommanditist der Investmentgesellschaft: **IFK Select Management GmbH** (gleiche Anschrift). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **derigo GmbH & Co. KG** (Leopoldstraße 7, 80802 München). Anlegerbetreuung: **BVT Holding GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **Hauck & Aufhäuser Privatbankiers Kommanditgesellschaft auf Aktien** (Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main).

Unsere Meinung: ● Die IFK Sachwertfonds Deutschland-Serie wurde 2008 aufgelegt. An den Vorgängerfonds **IFK Sachwertfonds Deutschland 1–3** haben sich ca. 15.000 Anleger mit einer Anlagesumme von 265 Mio. € beteiligt. Die Fonds sind an einem breit gestreuten Portfolio von deutschen Büro- und Gewerbeimmobilien beteiligt und leisten wie prospektiert jährliche Ausschüttungen von 5,25 bis 6,75 % p. a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet 13 Publikums-AIF sowie Spezial-AIF, die in den Bereichen Immobilien, Private Equity, Energie, Infrastruktur, Aviation und Zweitmarkt investieren, so dass das notwendige Spezial-Know-how vorhanden ist und entsprechende langjährige Erfahrungen in den jeweiligen Assetklassen vorliegen ● Die Anlageziele und Investitionsstrategie wurden gegenüber der namensgebenden IFK-Serie beim vorliegenden Angebot substantiell und konzeptionell erweitert. Gemäß Anlagestrategie soll beim vorliegenden Angebot bis zum Jahr 2030 ein nach dem Grundsatz der

Risikomischung zusammengestelltes Portfolio von Anteilen an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften aufgebaut werden, die in den Assetklassen Immobilien, Luftfahrzeuge, Energie und Infrastruktur sowie Private Equity investieren. Prognosegemäß sind bis zum Jahr 2030 keine Ausschüttungen geplant, da Rückflüsse aus Investitionen (grds. innerhalb einer Frist von 12 Monaten) reinvestiert werden, so dass nicht nur eine Diversifizierung in Assetklassen und Zielfonds erfolgt, sondern auch in zeitlicher und zyklischer Hinsicht eine sinnvolle Streuung realisiert werden kann. Ab dem Jahr 2031 sollen dann die Liquiditätsüberschüsse jährlich an die Anleger ausgeschüttet werden sowie das von den Anlegern eingesetzte Kapital im Rahmen der Verwertung und Veräußerung der Zielinvestitionen zurückgeführt werden ● Die Anlagebedingungen sehen dabei insbesondere vor: Die Investmentgesellschaft erwirbt unmittelbar oder mittelbar im Umfang von mindestens

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christoph Morisse M.A., Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

60 % des investierten Kapitals Anteile an inländischen geschlossenen AIF. Mindestens 20 % des investierten Kapitals werden in Anteilen an inländischen geschlossenen Spezial-AIF angelegt. Mindestens 40 % des investierten Kapitals werden in Anteilen an inländischen geschlossenen Publikums-AIF angelegt ● Die grundsätzlich bestehenden Blind-Pool-Risiken werden durch die Investitionsquoten sowie Anlagekriterien u. E. sinnvoll reduziert, wobei gleichzeitig die notwendige Flexibilität erhalten bleibt: Die Kapitalverwaltungsgesellschaft muss beim Erwerb der Zielgesellschaften auf die Einhaltung der nachfolgenden Mindestquoten achten: Es werden im Umfang von ++ mindestens 45 % des investierten Kapitals Anteile an Zielgesellschaften der Assetklasse Immobilien ++ von mindestens 5 % des investierten Kapitals Anteile an Zielgesellschaften der Assetklasse Luftfahrzeuge ++ von mindestens 5 % des investierten Kapitals Anteile an Zielgesellschaften der Assetklasse Energie und Infrastruktur ++ von mindestens 5 % des investierten Kapitals Anteile an Zielgesellschaften der Assetklasse Private Equity erworben. Die vorstehende Mindestallokation muss innerhalb von 36 Monaten nach Beginn des Vertriebs erreicht werden ● In Anteile an Zielgesellschaften der Assetklasse Immobilien wird u. a. nach folgenden Quoten und Anlagegrenzen investiert: ++ Mindestens 60 % in Zielgesellschaften, die in Gewerbeimmobilien im Bereich Büro, Einzelhandel und Logistik sowie in Wohnimmobilien investieren ++ jeweils in Europa, in den Staaten des East Asia Summit (mit spezifizierten Ausnahmen), zu maximal 20 % in sonstigen zulässigen Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums ++ im Umfang von mindestens 60 % in Immobilien mit einem Verkehrswert von weniger als 150 Mio. €. Vorgesehen ist ebenfalls, gemäß den Anlagegrenzen in Objektgesellschaften, deren Kommanditisten ausschließlich Fonds der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind, parallel zu investieren, wodurch nur geringe Weichkosten anfallen. Die vorstehenden Merkmale müssen auch bei Investitionen in Immobilienprojektentwicklungen erfüllt sein. Zusätzlich gilt für Immobilienprojektentwicklungen: Der Wert der Beteiligungen, die in Immobilienprojektentwicklungen investieren, darf nicht mehr als 25 % des Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft betragen. Diese Anlagegrenze gilt erst nach Ablauf von 36 Monaten nach Beginn des Vertriebs ● Für die weiteren Anlageklassen wurden ebenfalls analog Anlagegrenzen prospektiert und in den Anlagebedingungen festgeschrieben. Im Bereich Private Equity soll der Aufbau des Portfolios über die mittelbare Beteiligung an mindestens 40 Zielunternehmen erfolgen. Hierzu ist

bspw. die Beteiligung an dem von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Spezial-AIF **TS PE Pool GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** möglich, in dem die KVG bereits ein breites Portfolio u. a. von Private Equity-Zielfonds hält, so dass eine zeitnahe Portfolio-Diversifikation möglich ist. Sofern sich nicht in ausreichendem Umfang Investitionsmöglichkeiten bieten, welche diese spezifischen Merkmale für Investitionen in den Assetklassen Luftfahrzeuge, Energie und Infrastruktur sowie Private Equity erfüllen, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft ersatzweise im selben Mindestumfang Anteile an der Assetklasse Immobilien gemäß den hierfür festgelegten Merkmalen auswählen ● Die Investitionsquote nach Abzug der Initialkosten beträgt 88 % bezogen auf die Kommanditeinlage (ohne Agio), wobei die Initialkosten der Gesellschaft nur sukzessive belastet werden, so dass eine moderate Kostenbelastung vorliegt. Die Summe aller laufenden Vergütungen, die u. a. für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,8445 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes betragen, was ebenfalls eine übliche Kostenstruktur darstellt ● Der Prospekt enthält eine Prognose zu Kapitalrückzahlungen und Erträgen unter verschiedenen Marktbedingungen. Bei einer angenommenen Verteilung der Investitionen zu 60 % in Immobilien sowie zu jeweils 10 % in Luftfahrzeuge, Energie/Infrastruktur, Private Equity und Liquiditätsanlagen werden im Basis-Szenario Rückflüsse von knapp 200 % prognostiziert, was einer durchschnittlichen Rendite auf Anlegerebene von ca. 4,27 % p. a. vor Steuern entspricht, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

'k-mi'-Fazit: Der IFK 4 Sachwertportfolio Fonds ermöglicht Privatanlegern bereits mit niedrigen monatlichen Ansparbeträgen den langfristigen Aufbau eines breit diversifizierten Portfolios an Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen. Das Assetmanagement erfolgt durch einen erfahrenen Anbieter nach einem erprobten Konzept. Die Auswahl der Investitionen in Zielgesellschaften erfolgt dabei nicht 'von der Stange', sondern teilweise in exklusiver Form maßgeschneiderter Objektgesellschaften, wodurch sich entsprechende Vorteile hinsichtlich Marktzugang und Rentabilität ergeben. Durch die konzeptionsbedingt teilweise geringe Korrelation zu Aktien- und Rentenmärkten sowie den Verzicht auf Fremdkapitaleinsatz auf Ebene der Investmentgesellschaft eignet sich der IFK 4 Sachwertportfolio Fonds als Sachwert-Sparplan insbesondere gut als Strategie zur Ergänzung der privaten Vorsorge.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@gmbh intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)