

IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Geschlossener inländischer Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

Jahresbericht

zum 31. Dezember 2017

IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co.

Geschlossene Investment KG

Neutraubling

JAHRESBERICHT

zum 31. Dezember 2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Bilanz zum 31. Dezember 2017	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	11
Erklärung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017 gemäß §§ 264 Abs. 2 S. 3 und 289 Abs. 1 S. 5 HGB	19
Vermerk des Abschlussprüfers	20

**IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co.
Geschlossene Investment KG**

Bilanz zum 31.12.2017

	31.12.2017	31.12.2016
II. Investmentanlagevermögen		
	EUR	EUR
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	390.242,87	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	252.296,07	0,00
3. Forderungen		
Andere Forderungen	164,76	0,00
Summe Aktiva	642.703,70	0,00
B. Passiva		
1. Rückstellungen	233,73	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.514,70	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Gesellschaftern	136,58	0,00
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile	722.000,00	0,00
b) Kapitalrücklage	36.100,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-9.757,13	0,00
d) Verlustvortrag	-118.524,18	0,00
Summe Passiva	642.703,70	0,00

**IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co.
Geschlossene Investment KG**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	2017	2016
II. Investmenttätigkeit		
1. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-1.314,70	0,00
b) Verwahrstellenvergütung	-233,73	0,00
c) Sonstige Aufwendungen	-116.975,75	0,00
Summe der Aufwendungen	<u>-118.524,18</u>	<u>0,00</u>
2. Ordentlicher Nettoertrag	<u>-118.524,18</u>	<u>0,00</u>
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-118.524,18</u>	<u>0,00</u>
4. Zeitwertänderung		
Aufwendungen aus der Neubewertung	-9.757,13	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	<u>-9.757,13</u>	<u>0,00</u>
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-128.281,31</u>	<u>0,00</u>

IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling, (IFK ZM KG) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 27. Januar 2016 im Handelsregister A des Amtsgerichts Regensburg unter der Nummer HRA 9301 eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Investmentkommanditgesellschaft ist die IFK Select Beteiligungs GmbH, Neutraubling. Die Komplementärin hat ein gezeichnetes Kapital von 25.000,00 Euro. Kommanditistin der Investmentkommanditgesellschaft ist die IFK Select Management GmbH, Neutraubling, die mit einem gezeichneten Kapital von 25.000,00 Euro ausgestattet ist.

2. Rechnungslegungsvorschriften

Der Jahresabschluss wird nach den Vorschriften des § 158 Satz 1 in Verbindung mit § 135 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) in Verbindung mit den handelsrechtlichen Vorschriften des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuches (HGB), d. h. nach den Vorschriften der §§ 264 ff. HGB und nach 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 (KARBV) aufgestellt. § 264 Abs. 1 Satz 4, Abs. 3, 4 und § 264b HGB sind nicht anzuwenden. Die größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a HGB wurden in Anspruch genommen.

Die IFK ZM KG unterliegt als inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 KAGB in Verbindung mit § 2 KAGB den Vorschriften des KAGB, der KARBV und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (AIFM-VO). Folglich unterliegt die IFK ZM KG gemäß § 5 Abs. 1 KAGB der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Die Gliederung der Bilanz erfolgt entsprechend der Vorgaben des § 21 Abs. 4 KARBV in Staffelform, die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend des § 22 Abs. 3 KARBV in Staffelform. Da es sich bei der IFK ZM KG um eine extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft handelt, verfügt diese nur über Investmentanlagevermögen und generiert nur Aufwendungen und Erträge aus dieser Investmenttätigkeit.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in Euro aufgestellt. Für die Bewertung des Investmentanlagevermögens gelten die Vorschriften der §§ 286 in Verbindung mit 168, 169 und 216 KAGB sowie der §§ 26 bis 34 KARBV. Die derigo GmbH & Co. KG (KVG) hat als externer Verwalter eine Bewertungsrichtlinie erstellt und für die Gesellschaft Bewertungsverfahren und Grundsätze, die der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie der Berechnung des Nettoinventarwertes zugrunde liegen, festgelegt.

Die Gesellschaft wird in Anteile an anderen geschlossenen Alternative Investmentfonds (AIF) sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften investieren. Diese Anteile und Beteiligungen werden weder zum Handel an der Börse noch an einem organisierten Markt einbezogen sein, so dass gemäß § 168 Abs. 3 KAGB die Verkehrswerte zugrunde gelegt werden. Diese Verkehrswerte werden nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ermittelt. Die Gesellschaft verwendet als Datenbasis unter anderem die testierten Vermögensaufstellungen sowie den Jahresabschluss bzw. Jahresbericht. Das eingesetzte Bewertungsverfahren wird bei der derigo GmbH & Co. KG als

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) dokumentiert und in regelmäßigen Abständen auf dessen Angemessenheit überprüft.

Unter Beachtung dieser Richtlinie erfolgten die im Folgenden beschriebenen Bewertungen.

Alle geschäftlichen Aktivitäten werden in EUR abgewickelt. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden auf Fremdwährung lautende Aufwendungen und Erträge mit dem Devisenkassamittelkurs des Einbuchungstages erfasst.

Die erworbenen Beteiligungen wurden zum Verkehrswert angesetzt. Entsprechend § 261 Abs. 6 KAGB und der Bewertungsrichtlinie der KVG wurde der Wert der Beteiligungen vor Erwerb von einem externen Gutachter in Euro ermittelt. Als Verkehrswert ist grundsätzlich der Wert zu Grunde zu legen, der sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergibt (§ 168 Abs. 3 KAGB in Verbindung mit § 28 Abs. 1 KARBV). Bei der Ermittlung des Verkehrswerts der Beteiligungen wurden zum Bilanzstichtag geprüfte Vermögensaufstellungen und Jahresabschlüsse zum Erwerbszeitpunkt bzw. Bewertungsstichtag sowie Zwischenberichte der Beteiligungsgesellschaften zugrunde gelegt.

Eine Neubewertung der erworbenen Beteiligungen auf Grund einer nicht mehr sachgerechten Bewertung war innerhalb des Geschäftsjahres nicht erforderlich. Zum Bilanzstichtag wurden die Werte erworbener Beteiligungen anhand der geprüften Jahresabschlüsse sowie Vermögensaufstellungen neu ermittelt und angesetzt. In der Bilanz erfolgte der Ausweis innerhalb des Eigenkapitals in den nicht realisierten Gewinnen oder Verlusten aus der Neubewertung.

Die Barmittel in Form der täglich verfügbaren Bankguthaben sind zum Nennbetrag zuzüglich zugeflossener Zinsen gem. § 29 Abs. 2 Satz 1 KARBV angesetzt.

Die anderen Forderungen wurden mit dem Nominalwert angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Sonstigen Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag gem. § 29 Abs. 3 KARBV passiviert.

Die Kapitalanteile sind zum Nennwert angesetzt. Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgt gemäß dem Gliederungsschema gemäß § 21 Abs. 4 KARBV und § 264c HGB.

Der Zeitpunkt, ab welchem die Anleger als Gesellschafter anzusehen sind, bemisst sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Der Beitritt der Kommanditisten wird nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Gesellschaft und Ausführung durch die Gesellschaft zum jeweiligen Monatsletzten wirksam, soweit die Kommanditeinlage und der Ausgabeaufschlag bis zu diesem Tag geleistet sind.

4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Angaben zu den Beteiligungen gemäß §§ 158 S. 2, 148 Abs. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Anteile an AIF nach § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB eingegangen:

Beteiligungen	Beteiligungshöhe	Assetklasse	Zeitpunkt des Erwerbs
Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	0,20 Mio. EUR	Immobilien	27.07.2017
Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	0,20 Mio. EUR	Immobilien	28.09.2017

Nachrichtliche Angaben zu mittelbar über Beteiligungen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB gehaltenen Vermögenswerten nach § 25 Abs. 5 KARBV:

Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens	Real Select Secondary Fund (RSS) baut ein ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Einzelhandel, Logistik, Wohnen und Service-Immobilien auf, die er am Zweitmarkt erwirbt. Solche Zweitmarkt-Investitionen ermöglichen signifikante Preis- und Informationsvorteile, dadurch können sich gegenüber einer Erstmarktinvestition erhebliche Wirtschaftlichkeitsvorteile und Risikopuffer bei Marktschwankungen ergeben. RSS wird sich bei der Auswahl der Zweitmarkt-Investitionen vorwiegend auf Standorte in Deutschland und ausgewählte Länder der übrigen EU konzentrieren. Das kompetent betreute Zweitmarkt-Portfolio bietet einen hohen Diversifizierungsgrad und gleichzeitig die Basis für ein Investment mit nachhaltig überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeitsperspektive. Das Beteiligungsportfolio zum 31.12.2017 umfasst zwölf Zielfonds, mit einem Volumen von TEUR 2.018.
Laufzeitprognose	31.12.2031; Verlängerungsoption bis 31.12.2035

Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens	Real Select Secondary Office Fund (RSSO) baut ein ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Büro auf, die er am Zweitmarkt erwirbt. Solche Zweitmarkt-Investitionen ermöglichen signifikante Preis- und Informationsvorteile, dadurch können sich gegenüber einer Erstmarktinvestition erhebliche Wirtschaftlichkeitsvorteile und Risikopuffer bei Marktschwankungen ergeben. RSSO wird sich bei der Auswahl der Zweitmarkt-Investitionen vorwiegend auf Standorte in Deutschland und ausgewählte Länder der übrigen EU konzentrieren. Das kompetent betreute Zweitmarkt-Portfolio bietet einen hohen Diversifizierungsgrad und gleichzeitig die Basis für ein Investment mit nachhaltig überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeitsperspektive. Das Beteiligungsportfolio zum 31.12.2017 umfasst acht Zielfonds, mit einem Volumen von TEUR 1.744.
Laufzeitprognose	31.12.2031; Verlängerungsoption bis 31.12.2035

Innerhalb der Barmittel und Barmitteläquivalente werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank (TEUR 252) ausgewiesen.

Die anderen Forderungen betreffen verauslagte Kosten für das Geschäftsjahr 2016. Die Forderungen weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von EUR 164,76 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die sonstigen Rückstellungen sind gebildet für Kosten der Verwahrstelle.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Provisionsverbindlichkeiten (TEUR 9) und Verbindlichkeiten aus der Verwaltung durch die KVG (TEUR 3).

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern umfassen im Wesentlichen ausstehende Vergütungen für die Haftungsübernahme.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten betragen weniger als ein Jahr.

Das Eigenkapital beinhaltet mit TEUR 722 die Kapitalanteile der Kommanditisten, mit TEUR 36 die aus dem Ausgabeaufschlag der Kommanditanteile resultierende Kapitalrücklage (5 Prozent auf die Einlagen), mit TEUR 10 die nicht realisierten Verluste aus der Neubewertung und mit TEUR -119 das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres.

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages der Investmentkommanditgesellschaft vom 10. Januar 2017 wird die Zusammensetzung des Eigenkapitals wie folgt dargestellt:

Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

- Einlagenkonto (Betrag der geleisteten Einlage ohne Ausgabeaufschlag)
- Rücklagenkonto (geleisteter Ausgabeaufschlag)
- Gewinn- und Verlustkonto (Anteile an den realisierten Ergebnissen)
- Auszahlungskonto (Auszahlungen an Kommanditisten und für Rechnung des Kommanditisten abgeführte Steuern)

Sämtliche Konten sind unverzinslich.

Zum Stichtag 31.12.2017 hatten Gesellschafter mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von EUR 722.000,00 und einem Ausgabeaufgeld von EUR 36.100,00 einbezahlt.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des Gründungskommanditisten in Höhe von EUR 5.000 ist nicht einbezahlt.

Die Bilanz wird durch die Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2017 ergänzt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2017 nach § 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Beteiligungen				
Anteile an geschlossenen Spezial-AIF		390.242,87		
<i>Zwischensumme</i>			390.242,87	61,96%
II. Sonstige Vermögensgegenstände				
Andere Vermögensgegenstände		164,76		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<i>Zwischensumme</i>			164,76	0,03%
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		252.296,07		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<i>Zwischensumme</i>			252.296,07	40,06%
Summe Vermögensgegenstände			642.703,70	102,05 %
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Leistungen von Dritten		-12.514,70		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. anderen Gründen		-136,58		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<i>Zwischensumme</i>			-12.651,28	-2,01%
IV. Rückstellungen				
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Summe Schulden			-12.885,01	-2,05 %
C. Fondsvermögen			629.818,69	100,00 %

umlaufende Anteile (Stück)
Anteilwert (EUR)

722
872,32

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Innerhalb der Verwaltungsvergütung wird die an die KVG aus dem Vertrag zur Bestellung einer externen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlte Vergütung ausgewiesen.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen mit TEUR 116 die Initialkosten und den Ausgabeaufschlag gemäß § 7 Abs. 3 der Anlagebedingungen.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf TEUR -119.

Die Aufwendungen aus der Neubewertung erworbener Beteiligungen betragen TEUR 10.

6. Weitere Erläuterungen

Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV

Der persönlich haftende Gesellschafter der IFK ZM KG, die IFK Select Beteiligungs GmbH, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt und nimmt somit auch nicht an der Ergebnisverteilung der Gesellschaft teil. An der Ergebnisverteilung sind nur die Kommanditisten incl. der über den Treuhandkommanditisten ITM Immobilien Treuhand München Vermögensverwaltung GmbH zum 31. Dezember 2017 aufgenommenen Investoren (Treugeber) beteiligt.

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-118.524,18
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Belastung auf Kapitalkonten	118.524,18
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung nach § 24 Abs. 2 KARBV

	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	758.100,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-118.524,18
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.757,13
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	629.818,69

Abgeschlossene Geschäfte über Finanzinstrumente nach § 101 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand hatten.

Anzahl der umlaufenden Anteile und der Wert eines Anteils nach § 101 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Im Geschäftsjahr betrug die Anzahl der umlaufenden Anteile 722. Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine gezeichnete Einlage in Höhe von EUR 1.000 bestimmt wird, betrug EUR 872,32 (ermittelt nach § 168 KAGB).

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
nach § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres EUR	Anteilwert EUR
2017	629.818,69	872,32
2016	0,00	0,00

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote
nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 - 4 KAGB

Die Gesamtkostenquote drückt die Summe der Kosten und Gebühren (ohne Transaktionskosten) als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts innerhalb eines Geschäftsjahres auf Ebene der IFK ZM KG aus. Sie betrug 1,22 % bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 3.004,18.

Einmaligen Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betragen im Geschäftsjahr 2017 EUR 79.420,00. Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 32,34 %. Dieser hohe Prozentsatz resultiert daraus, dass der durchschnittliche Nettoinventarwert die Bezugsgröße im Geschäftsjahr 2017 aufgrund des Platzierungsbeginns in 2017 deutlich geringer ist als das gezeichnete Kommanditkapital.

Darüber hinaus wurde der Ausgabeaufschlag in Höhe von insgesamt EUR 36.100,00 erhoben.

Der derigo GmbH & Co. KG als KVG fließen im Geschäftsjahr keine erfolgsabhängige sowie zusätzliche Verwaltungsvergütung zu.

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen berechnet.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.

Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von der Gesellschaft an sie geleisteten Vergütung.

Es wurden der Gesellschaft keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen berechnet. Die Gesellschaft sieht grundsätzlich gemäß Gesellschaftsvertrag vom 10. Januar 2017 keine Rücknahme der Anteile vor.

Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 3 % der Einlage (Initialkosten). Diese betrug für das Geschäftsjahr 2017 EUR 21.660,00.

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände
nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 61,96 %.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement
nach § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement für die Investmentkommanditgesellschaft getroffen.

Angaben zum Risikoprofil und Risikomanagementsystem
nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB

Das Risikomanagementsystem für die Investmentkommanditgesellschaft umfasst die fortlaufende Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung der wesentlichen Risiken. Wesentliche Risiken, denen die Investmentkommanditgesellschaft ausgesetzt ist, sind Liquiditätsrisiken, Wertänderungsrisiken, Gegenparteiisiken sowie operationelle Risiken. Zur Steuerung der Risiken wird ein dem Risikoprofil der Investmentkommanditgesellschaft adäquates Limitsystem eingerichtet und laufend überwacht. Ein Verfahren zur Früherkennung von Risiken wird vorgehalten.

Angaben zu Änderung des maximalen Umfangs des Leverages
nach § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Im Geschäftsjahr 2017 wurde von der Investmentkommanditgesellschaft der Leverage nicht in Anspruch genommen.

7. Sonstige Angaben

Nachtragsbericht

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2018 hat die IFK ZM KG eine weitere Beteiligung mit einem Investitionsvolumen in Höhe von TEUR 400 an der Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG erworben.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr waren:

für die IFK Select Beteiligungs GmbH:

Herrn Dr. Werner Bauer, Kaufmann, Laaber
Herrn Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, Kaufmann, München.

Herr Dr. Bauer und Herr von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und einzelvertretungsberechtigt.

Die Geschäftsführer der IFK Select Beteiligungs GmbH beziehen von der Gesellschaft keine gesonderten Bezüge für die Geschäftsführung.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr und zum Stichtag keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt.

Neutraubling, 19. April 2018

IFK Select Beteiligungs GmbH

Dr. Werner Bauer
Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
Geschäftsführer

IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

I. Grundlagen der Gesellschaft

Die IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (nachfolgend Investmentkommanditgesellschaft genannt) ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand der Investmentkommanditgesellschaft ist, nach dem Grundsatz der Risikomischung, ein breit diversifiziertes Portfolio von Anteilen an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften in der Assetklasse Immobilien aufzubauen. Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 haben 49 Anleger ein Kommanditkapital von rd. TEUR 722 ohne Agio gezeichnet.

II. Tätigkeitsbericht

Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die am 27. Januar 2016 gegründete und ins Handelsregister A des Amtsgerichts Regensburg unter der HRA 9301 eingetragene Investmentkommanditgesellschaft hat mit dem Inkrafttreten des Bestellungsvertrages vom 17. Februar 2016, letztmalig mit 4. Nachtrag und Neufassung vom 13. März 2017 geändert, die derigo GmbH & Co. KG, München, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement bis zum 31. Dezember 2031 beauftragt.

Die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Konzeption und Implementierung der Investmentkommanditgesellschaft als geschlossener Publikums-AIF sowie die erforderlichen Dokumente erstellt, auch jene, die im Rahmen von Genehmigungs- und Anzeigeverfahren erforderlich waren. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ferner als Verwahrstelle die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main, ausgewählt und einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen. Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften und blieb im Berichtszeitraum unverändert.

Die Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasste außerdem die allgemeine Verwaltung der Investmentkommanditgesellschaft, wie die Buchführung, die Vorbereitung zur Aufstellung eines Jahresabschlusses und Erstellung einer Steuererklärung. Zusätzlich übernahm die Kapitalverwaltungsgesellschaft die laufende Liquiditätssteuerung der Investmentkommanditgesellschaft. Die Risiken wurden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft fortlaufend beobachtet und bewertet.

Die laufende Betreuung der Anleger hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft ebenfalls übernommen und durchgeführt.

Der Verkaufsprospekt vom 14. März 2017 wurde im Geschäftsjahr 2018 am 1. Januar und 19. Februar gem. § 316 IV KGAB aktualisiert, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt und als Aktualisierung zum Prospekt veröffentlicht. Hintergrund der Aktualisierung waren zum einen die Veränderung in der Geschäftsführung des Mutterkonzerns der BVT Holding GmbH & Co. KG sowie die Aufnahme weiterer verwalteter AIF durch die derigo GmbH & Co. KG als externe KVG.

Übersicht über die Anlageziele und Anlagepolitik der Investmentkommanditgesellschaft

Die Investmentkommanditgesellschaft verfolgt mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie das Ziel, während der gesamten Dauer der Investmentkommanditgesellschaft Liquiditätsüberschüsse zu erzielen, die bei prognosegemäßem Verlauf in der Regel jährlich an die Anleger ausgezahlt (ausgeschüttet) werden.

Die Investmentkommanditgesellschaft erwirbt im Umfang von jeweils mindestens 30 % des investierten Kapitals Anteile an den durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. Der Real Select Secondary Office Fund erwirbt im Umfang von mindestens 60 % des investierten Kapitals Anteile an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften, die überwiegend (d. h. zu mehr als 50 % der vermietbaren Fläche) direkt oder indirekt in Immobilien mit der Nutzungsart Büro investieren. Der Real Select Secondary Fund erwirbt im Umfang von mindestens 60 % des investierten Kapitals Anteile an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften, die überwiegend, (d. h. zu mehr als 50 % der vermietbaren Fläche), direkt oder indirekt in Einzelhandels-, Logistik-, Wohn- oder Serviceimmobilien investieren. Die Spezial-AIF investieren auf diese Weise überwiegend in deutsche Immobilien und mit der Absicht, die Anteile und Beteiligungen langfristig zu halten. Für die Anlage der verbleibenden 40 % des investierten Kapitals sind keine Mindestquoten festgelegt. Insoweit kann die Investmentkommanditgesellschaft nicht nur Anteile an den beiden genannten Spezial-AIF erwerben, sondern auch Anteile an anderen Publikums- oder Spezial AIF mit vergleichbarer Anlagepolitik.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und das Portfolio

Die Investmentkommanditgesellschaft hat im Geschäftsjahr 2017 Beteiligungen von jeweils TEUR 200 an den Spezial-AIF Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG erworben.

Übersicht über die Wertentwicklung

Der Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2017 beträgt EUR 629.818,69. Die geleistete Einlage beträgt per 31.12.2017 EUR 722.000,00. Der Nettoinventarwert je Anteil wird jeweils für eine geleistete Einlage in Höhe von 1.000,00 EUR bestimmt und beträgt zum 31.12.2017 somit EUR 872,33.

III. Risikobericht

Die derigo GmbH & Co. KG ist als externe KVG mit dem Risikomanagement der Investmentkommanditgesellschaft beauftragt. Sie verfügt gemäß den Vorgaben des KAGB und der KAMaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften) über einen permanenten, funktional und hierarchisch unabhängigen Bereich Risikomanagement. Die organisatorischen Abläufe dieses Bereiches sind im Risikomanagementhandbuch dokumentiert.

Im Rahmen des unternehmerischen Handelns bzw. bei Verfolgen von unternehmerischen Chancen werden fortwährend auch unternehmerische Risiken eingegangen. Dies gilt sowohl für die KVG als auch für die von ihr verwalteten AIF. Das Risikomanagementsystem der KVG hat das Ziel, diese Risiken systematisch zu erfassen, bewerten, überwachen und zu steuern. Hierzu hat die KVG die für sich und jeden von ihr verwalteten AIF relevanten Risiken sowie die Art und Weise des Umgangs mit diesen Risiken in einem Risikokatalog erfasst.

Die dezentralen Risikoverantwortlichen stellen sicher, dass sämtliche relevanten Risiken erfasst sind. Die Risiken wurden in vier Klassen eingeteilt: Liquiditätsrisiken, Wertänderungsrisiken, Gegenparteirisiken und Operationelle Risiken.

Liquiditätsrisiken	Wertänderungsrisiko	Gegenparteiensrisiken	Operationelle Risiken
Zahlungseingangsrisiko	Anlagerisiko	Insolvenzrisiko	Risiko strafbarer Handlungen
Zahlungsausgangsrisiko	Risiko aus Veränderungen Net Asset Value	Risiko aus Managementwechsel	IT-Risiko
	Planabweichungsrisiko	Rückabwicklungsrisiko	Schlüsselpersonennisiko
	Marktpreisrisiko	Majonitätsrisiko	Risiko aus Interessenskonflikten
	Risiko aus Leverage	Bewertungsrisiko	Prozessrisiko
	Währungsrisiko		Gesetzliches Risiko
			Konzeptions- / Produkthaftungsrisiko
			Reputationsrisiko

Die Risikosituation der Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr 2017 gegenüber den Angaben im Verkaufsprospekt weitgehend unverändert. Die Anlage des Kapitals erfolgte ausschließlich gemäß der Investitionsgrundsätze unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung.

Im Einzelnen stellen sich die Hauptanlagerisiken und wirtschaftlichen Unsicherheiten wie nachfolgend beschrieben dar. Für den Kommanditisten kann aufgrund der Risiken ein teilweiser oder vollständiger Verlust der geleisteten Kapitaleinlage zuzüglich Agio eintreten.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken des AIF bestehen, wenn Zahlungseingänge aus Rückzahlungen der getätigten Investitionen verspätet, reduziert oder gar nicht erfolgen. Dieses Risiko verstärkt das Risiko, dass vorhandene liquide Mittel nicht ausreichen, die Zahlungsverpflichtungen des AIF jederzeit einhalten zu können, oder dass die zusätzlich benötigte Liquidität nicht oder nur zu unangemessen hohen Kosten beschafft werden kann.

Die Zahlungsfähigkeit der Investmentkommanditgesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch eine ausreichende Liquiditätsausstattung gesichert. Auch für das Geschäftsjahr 2018 wird bei planmäßiger Entwicklung mit keinen Liquiditätsengpässen gerechnet.

Wertänderungsrisiken

Der Wert der Anlageobjekte ist von verschiedenen marktbeeinflussenden Faktoren abhängig. Der Net Asset Value der Zielfondsbeiträge kann größeren Schwankungen unterworfen sein. Dies kann zur Folge haben, dass die in der Unternehmensplanrechnung getroffenen Annahmen nicht eintreten.

Die Auswahl der Anlageobjekte erfolgt nach gründlicher Prüfung gemäß der vorgeschriebenen Prozesse zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Bei dieser Prüfung werden sowohl die Zielfonds als auch der dahinterstehende Emittent geprüft, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Anlageobjekts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

Die durchgeführte Bewertung zum 31.12.2017 der in 2017 erworbenen Beteiligung an den Spezial-AIF zeigt eine geringfügige Wertminderung. Diese Wertminderung ist auf die anfänglichen Kosten bei Zeichnung neuer AIF zurückzuführen und wird voraussichtlich in 2018 durch entsprechende Wertaufholung überkompensiert werden. Das Platzierungsrisiko der Rückabwicklung bis zu EUR 3 Mio. gezeichnetes Kapital wird durch die Geschäftsleitung ausgeschlossen.

Gegenparteienrisiken

Das Gegenparteienrisiko besteht in der fehlenden oder mangelhaften Leistung einer Vertragspartei und verursacht bei der Investmentkommanditgesellschaft einen finanziellen Schaden.

Die Vertragspartner der Investmentkommanditgesellschaft können aufgrund der vertraglichen Gestaltung bei Schlecht- oder Mangelleistung jederzeit kurzfristig ausgetauscht werden. Die Qualität der Dienstleistung wird sowohl durch die Abteilung Portfoliomanagement als auch Risikomanagement laufend überprüft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Fehl- oder Mangelleistungen identifiziert. Alle Leistungen wurden vereinbarungsgemäß geleistet.

Operationelle Risiken

Die Investmentkommanditgesellschaft hat die KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Aufgrund der Einbindung der KVG und ihrer Investmentkommanditgesellschaften innerhalb derselben Unternehmensgruppe kann es zu Interessenskonflikten zwischen der KVG und dem AIF sowie zwischen verschiedenen AIF kommen.

Die Interessenkonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind gemäß Mitarbeitervereinbarung dazu verpflichtet jede Art von Interessenkonflikt offen zu legen, unabhängig davon, ob dieser Interessenkonflikt den Mitarbeiter selbst, einen von ihm betreuten AIF oder eines sonstigen in der Unternehmensgruppe befindlichen AIF betrifft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Interessenkonflikte festgestellt, die nicht vermieden werden konnten und somit den Anlegern offengelegt werden müssen.

Dieses Risikomanagementsystem wird in einem Regelkreislauf permanent weiterentwickelt. In den aufgeführten Risikokategorien waren im Geschäftsjahr keine Risiken zu verzeichnen, die den Fortbestand der KVG oder der Investmentkommanditgesellschaft gefährdet hätten.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche Steuerungsgröße ist die Liquidität der Investmentkommanditgesellschaft. Die vorhandene Liquidität ist Basis der weiteren Mittelverwendung. Die Investitionen und die laufenden Kosten der Investmentkommanditgesellschaft unterliegen einer ständigen Kontrolle. Auf eventuelle Abweichungen zur Planrechnung der Investmentkommanditgesellschaft kann entsprechend mit einer Anpassung der Ausschüttungen reagiert werden.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Investmentkommanditgesellschaft nicht formuliert worden.

IV. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach einer moderaten Entwicklung im Vorjahr hat die weltwirtschaftliche Konjunktur in 2017 an Dynamik gewonnen. Neben China, dessen Wirtschaft weiterhin stark wuchs, setzte sich der Aufschwung auch in den USA und in Japan fort. Im Gegensatz dazu schwächte sich das Wachstum in Großbritannien ab, was wohl zum Großteil aus der politischen Unsicherheit infolge der Brexit-Entscheidung resultierte. Das deutlich stärkere Wachstum im Euro-Raum wurde u. a. von der anhaltenden expansiven Geldpolitik der Notenbanken mitgetragen. Teil der expansiven Geldpolitik war auch die Beibehaltung der historisch niedrigen Zinsen. Dies führt nach wie vor zu einer zunehmenden Nachfrage nach Immobilien und anderen Sachwerten.

Die vom Statistischen Bundesamt im Januar 2018 veröffentlichten Werte¹ zeigen für die Euro-Zone in 2017 mit 2,2 % eine deutliche Steigerung des BIP-Wachstums im Vergleich zum Vorjahr (1,8 %). Mit 2,2 % legte das deutsche BIP-Wachstum in ähnlicher Größenordnung im Vergleich zum Vorjahr (1,9 %) zu, da neben der starken Binnennachfrage auch die Nachfrage nach deutschen Gütern aus dem Ausland sehr hoch war.

Wie schon in den letzten fünf Jahren verzeichnete der DAX auch zum Jahresende 2017 ein Plus, da Aktien aufgrund der lockeren Geldpolitik immer noch eine der profitabelsten Geldanlagen zu sein scheinen. Ausgehend von 11.481 Punkten überschritt der Index zwischenzeitlich sogar die Marke von 13.000 Punkten. Am Jahresende schloss der DAX bei 12.917 Punkten und legte damit in 2017 um 12,5 % zu.

Nachdem die Ankündigungen des neu gewählten US-Präsidenten Ende 2016 zunächst zu einer deutlichen Aufwertung des Dollar geführt hatten, prognostizierten Experten bereits eine Euro-Dollar-Parität im Laufe des

¹ Statistisches Bundesamt: Bruttoinlandsprodukt 2017 für Deutschland, Begleitmaterial zur Pressekonferenz am 11. Januar 2018

Folgejahres. Donald Trump konnte jedoch viele seiner Vorhaben nicht umsetzen. Außerdem schnitten rechtsextreme Parteien bei den Wahlen in Frankreich und den Niederlanden schwächer ab als erwartet, weshalb sich die politische Lage in Europa entspannte und der Euro wieder stärker wurde. Entsprechend startete der Euro mit 1,0465 im Januar und kam am Jahresende auf den Wert von 1,1993, der nur leicht unter dem Jahresmaximum von 1,2060 lag.

Marktentwicklung Immobilienwirtschaft

Die Immobilienmärkte im In- und Ausland profitierten in den Jahren nach der globalen Finanzkrise von den weitgehend guten Rahmenbedingungen. Die anhaltende Niedrigzinsphase forciert Investitionen privater und institutioneller Investoren in Immobilien, wobei Deutschland wegen seiner politischen und wirtschaftlichen Stabilität ein besonders attraktiver Standort ist. 2016 gehörte Deutschland erstmals zu den Top 3 der Investitionsziele für ausländisches Kapital².

Der Markt für Wohnimmobilien verzeichnet besonders in den Metropolen eine starke Nachfrage bei steigenden Mieten und Kaufpreisen. Der Preisanstieg hat sich im dritten Quartal 2017 allerdings verlangsamt und lag bei 5,1 % gegenüber 6,3 % im Vorquartal³.

Das globale Transaktionsvolumen im Segment Gewerbeimmobilien lag in den ersten drei Quartalen 2017 bei rd. 464 Mrd. USD und damit leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Für das Gesamtjahr 2017 wird demzufolge ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen wie im Jahr 2016 (661 Mrd. USD) erwartet⁴. Unter den Gewerbeimmobilien verzeichnen weltweit Büro- und Einzelhandelsimmobilien die stärkste Investorennachfrage. So wurden allein in Deutschland in 2016 von privaten und institutionellen Investoren 47,1 Mrd. EUR in Gewerbeimmobilien investiert. Den höchsten Anteil verzeichnen dabei Büroimmobilien mit 47 % der Gesamtinvestitionen. Vor allem die anhaltend gute Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen aus. Der Einzelhandel belegt mit einem Investitionsvolumen von 12,8 Mrd. EUR im Jahr 2016 Platz 2 (rd. 27,2 %) und die weiteren Investitionen in Gewerbeimmobilien verteilen sich in 2016 zu 5,5 % auf Logistikimmobilien und zu rund 10,6 % auf Hotelimmobilien.

Marktentwicklung Zweitmarkt für Immobilienfonds in Deutschland

Ein Großteil der in den vergangenen Jahren in Deutschland aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds ist u. a. auf Grund einer (marktüblichen) Laufzeit von 10 bis 20 Jahren noch aktiv, d. h. nicht liquidiert. Die zugrundeliegenden Immobilien im Portfolio der Fonds sind entsprechend erbaut, umgebaut bzw. saniert sowie vermietet, so dass die Aufwendungen und Einnahmen aus den Fondsimmobilen ermittelbar und weitgehend planbar sind. Darüber hinaus sollte i. d. R. eine eventuell bei Immobilienkauf aufgenommene Kreditfinanzierung bereits in einem fortgeschrittenen Tilgungsstadium sein und die Attraktivität des Immobilienstandortes sowie die Leistung des Immobilien- / Fondsmanagers überprüfbar sein. Diese Vorteile eines „reiferen“ Immobilienfonds beabsichtigen Investoren am sogenannten Zweitmarkt zu nutzen. In Deutschland gibt es zwei große Zweitmarkt-Plattformen (-Börsen) für geschlossene Fondsbeteiligungen: die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG und die Deutsche Zweitmarkt AG (DZAG). Anfang 2015 übernahm die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG die Deutsche Zweitmarkt AG. Im Jahr 2017 vereinten diese beiden Zweitmarktplattformen ein nominales Handelsvolumen in Höhe von 312 Mio. EUR (+ 48 Mio. EUR i. Vgl. zu 2016). Davon entfielen 215 Mio. EUR, sprich 68,9 %, auf den Handel mit Immobilienfonds.⁵

² Cushman & Wakefield, The Atlas Summary 2017, März 2017

³ Knight Frank, „Global House Price Index Q3 2017“, 2017

⁴ Jones Lang Lasalle (JLL), Global Market Perspective, November 2017

⁵ Pressemitteilung Zweitmarkt.de, 11.01.2018

Unternehmensentwicklung

Das Vermögen der Investmentkommanditgesellschaft wird durch den Bestellsvertrag vom 17. Februar 2016, letztmalig mit 4. Nachtrag und Neufassung vom 13. März 2017 geändert, mit der derigo GmbH & Co. KG als externe KVG verwaltet. Die KVG hat die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement für die Dauer der Investmentkommanditgesellschaft bis zum 31. Dezember 2031 zu übernehmen. Dazu gehören auch die Konzeption des Investmentvermögens und die Erstellung der Verkaufsunterlagen. Zusätzlich sind ihr administrative Tätigkeiten sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten der Investmentkommanditgesellschaft übertragen. Einige administrative Tätigkeiten wie z. B. Anlegerbetreuung, Geldwäscheprävention und Compliance hat die KVG ausgelagert. Die Haftung der KVG richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie ist berechtigt, die Verwaltung der Investmentkommanditgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten zu kündigen. Die Bekanntmachung der Kündigung muss im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht erfolgen. Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine Initialvergütung in Höhe von 3 % der Einlagen. Zusätzlich erhält die KVG eine jährliche Verwaltungsvergütung bis zur Höhe von 0,5355 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentkommanditgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr (Bemessungsgrundlage). Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die KVG, die Gesellschafter der KVG oder der Investmentkommanditgesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 0,714 % der Bemessungsgrundlage betragen. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0952 % der Bemessungsgrundlage.

Lage des Unternehmens

Am 26. April 2017 wurde für die Investmentkommanditgesellschaft die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Der persönlich haftende Gesellschafter bestimmt auf Vorschlag der KVG den Zeitpunkt, bis zu dem Einlagen gezeichnet werden können. Die Zeichnungsfrist endet spätestens am 31. Dezember 2018.

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft wird auf Seiten der Aktiva maßgeblich durch die Beteiligungen an den Zweitmarktfonds in Höhe von EUR 390.242,87 sowie das Bankguthaben in Höhe von EUR 252.296,07 bestimmt. Die Rückstellungen in Höhe von EUR 233,73 sind gebildet für die Kosten der Verwahrstelle. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 12.514,70 betreffen die Provisionen für den Vertriebspartner sowie die Verwaltungsvergütung und Initialvergütung der KVG. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von EUR 136,58 beinhalten im Wesentlichen die Haftungsvergütung des Komplementärs. Die Kapitalanteile der Kommanditisten belaufen sich auf einen Betrag von EUR 722.000,00 zuzüglich der Kapitalrücklage in Höhe von 5 %.

Im Geschäftsjahr waren 722 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine geleistete Einlage in Höhe von EUR 1.000,00 bestimmt wird, betrug EUR 872,33.

Die **Ertragslage** der Gesellschaft hängt von der Entwicklung der Rückflüsse aus den getätigten Investitionen ab. In 2017 gab es noch keine Rückflüsse aus Beteiligungen. Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für den Vertrieb von Eigenkapital (EUR 93.860,00), Initialvergütung der KVG (EUR 21.660,00) und der Verwaltungsvergütung der KVG (EUR 1.314,70). Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR – 118.524,18. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 beträgt EUR - 9.757,13 und ist auf die Aufwendungen aus der Neubewertung der beiden Beteiligungen zurückzuführen.

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) erhält für das Geschäftsjahr 2017 eine Vergütung für die Haftungsübernahme sowie für die Geschäftsführungstätigkeit von 0,1785 %. Die Vergütungen sind bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft im Geschäftsjahr 2017 und verstehen sich einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Treuhandkommanditistin erhält von den Anlegern, die sich über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligen - bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft - eine Vergütung von 0,0714 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die KVG erhält für das Geschäftsjahr 2017 für die kollektive Vermögensverwaltung - bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft - eine Vergütung von 0,5355 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der KVG (§ 101 Abs. 3 KAGB)

	EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter	1.346.426,59
davon feste Vergütung	1.346.426,59
davon variable Vergütung	0,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Risktaker	416.500,00
davon feste Vergütung	416.500,00
davon variable Vergütung	0,00

Die KVG mit 10 Mitarbeitern und 3 Geschäftsführern verwaltet im Geschäftsjahr insgesamt 23 AIF.

Die Investmentkommanditgesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Im Februar 2018 hat die Investmentkommanditgesellschaft einen weiteren Anteil an der Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG in Höhe von TEUR 400 übernommen. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2018 sollen abhängig vom Platzierungsstand der Investmentkommanditgesellschaft weitere Anteile an den Zweitmarktfonds erworben werden.

Bis zur Aufstellung des Lageberichts konnte ein Platzierungsstand in Höhe von TEUR 1.167 erreicht werden.

V. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB

Prozentualer Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände des AIF gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB beträgt zum 31. Dezember 2017 61,96 %.

Keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Seit Herausgabe des Verkaufsprospekts hat es für die Investmentkommanditgesellschaft keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement und den Verfahren zu deren Überwachung sowie zur Liquiditätssteuerung gegeben. Somit gab es in diesem Zeitraum auch keine Aktivierung von Rücknahmebeschränkungen, Abspaltungen oder ähnlichen besonderen Regeln, keine Aussetzung der Rücknahme sowie keine Änderungen an sonstigen liquiditätsbezogenen Regelungen.

Risikoprofil und Risikomanagementsysteme

Die Investmentkommanditgesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht, bei der Investoren eine langfristige unternehmerische Beteiligung eingehen. Aufgrund der Langfristigkeit der Investition steht die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentkommanditgesellschaft nicht fest. Es kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden, dass der Investor seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Das Risikoprofil der Investmentkommanditgesellschaft wird im Wesentlichen durch Wertänderungs-, Liquiditäts-, operationelle und steuerliche Risiken bestimmt. Alle Risiken können auch kumuliert und in einer besonders starken Ausprägung eintreten und dadurch die negativen Auswirkungen auf die Investmentkommanditgesellschaft und somit auch auf den Investor verstärken. Die Risikomanagementsysteme, die die Investmentkommanditgesellschaft zur Steuerung von Risiken einsetzt, wurden nicht verändert. Die Risikosteuerung erfolgt durch eine von dem operativen Bereich, insbesondere dem Portfoliomanagement, funktionell und hierarchisch unabhängige Abteilung auf Basis interner Risikomanagementrichtlinien. Die

Risikosteuerung umfasst insbesondere den fortlaufenden Risikomanagementprozess für die Erkennung, Bewertung und Überwachung von Wertänderungs-, Liquiditäts-, operationellen und steuerlichen Risiken. Es werden regelmäßig angemessene Stresstests durchgeführt, um mögliche Wertverluste zu ermitteln, die aufgrund ungewöhnlicher Änderungen der wertbestimmenden Parameter und bei außergewöhnlichen Ereignissen auftreten können. Zur Überwachung und Steuerung der Risiken setzt die KVG für alle wesentlichen Risiken ein angemessenes quantitatives und qualitatives Limitsystem ein. Es werden Gegenmaßnahmen im Falle tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits eingeleitet.

VI. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir, dass sich, insbesondere auf Grund der guten Wirtschaftslage und des Arbeitsmarkts, die nationale sowie internationale Immobilienwirtschaft auch weiterhin positiv entwickeln wird. Vor allem ist zu erwarten, dass weiterhin stabile Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien erfolgen werden.

Auf Grund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der deutschen Immobilienwirtschaft erwarten wir, dass sich der Zweitmarkt für Immobilienfonds in 2018 weiterhin gut entwickeln wird und dies bei ggf. leicht steigenden Preisen zu stabilen bis zunehmenden Investitionsmöglichkeiten in reife Immobilienfonds führen wird.

Die oben beschriebenen Rahmenbedingungen beeinflussen nach Einschätzung der Geschäftsleitung den Geschäftsverlauf positiv, so dass an der Prognose des Prospekts festgehalten werden kann.

Neutraubling, 19. April 2018

IFK Select Beteiligungs GmbH

Dr. Werner Bauer
Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
Geschäftsführer

**Erklärung der Geschäftsleitung der IFK Select Zweitmarktportfolio
GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling
gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB
für das Geschäftsjahr 2017**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling, 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, 19. April 2018

für die IFK Select Beteiligungs GmbH

Dr. Werner Bauer
Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
Geschäftsführer

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, den 9. Mai 2018

GEIPEL & KOLLMANNNSBERGER GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Geipel
Wirtschaftsprüfer

Manfred Roßik
Wirtschaftsprüfer

derigo >

Kapitalverwaltungsgesellschaft

derigo GmbH & Co. KG
Leopoldstrasse 7
80802 München

Telefon: +49 89 5480 660-0
Telefax: +49 89 5480 660-10
E-Mail: info@derigo.de
Internet: www.derigo.de

Mehr erfahren
www.derigo.de