

IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG Kurzinformation



IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds

Das Fondskonzept

Portfoliofonds für Privatanleger

Die Anforderungen an Kapitalanlagen von Seiten einer breiten Investorenschaft haben sich nachhaltig gewandelt. Rendite ist bei weitem nicht mehr alles, nach den anhaltenden Turbulenzen an den weltweiten Kapitalmärkten stehen heute vielmehr Sicherheit und Kapitalerhalt im Vordergrund. Dass Risikostreuung, das heißt die Verteilung des Kapitals auf mehrere, möglichst in ihrer Entwicklung voneinander unabhängige Investitionsgüter, eine der zentralen Stellschrauben bei der Zusammensetzung jedes Portfolios sein muss, ist inzwischen nicht nur Wissenschaftlern und professionellen Investoren bewusst. Deshalb ist für nahezu jedes Vermögensportfolio, das traditionell zu meist von festverzinslichen Wertpapieren und Aktien dominiert wird, auch ein gewisser Anteil an ertragsstarken Sachwertbeteiligungen empfehlenswert.

Diversifizierung mit Sachwerten

Der selbständige Aufbau eines solchen Sachwert-Portfolios erfordert jedoch umfangreiches Know-how und erheblichen Arbeitsaufwand. Nicht nur das nötige Investitionsvolumen, sondern vor allem auch die erforderliche Marktkennntnis und der anfallende Verwaltungsaufwand sind von vielen Anlegern in Eigenverantwortung regelmäßig kaum zu erbringen. Abhilfe können hier so genannte Portfoliofonds schaffen, die dem Investor in einem einzigen Beteiligungsangebot den Zugang zu einem ganzen Bündel von Sachwertbeteiligungen eröffnen. Darüber hinaus können noch zusätzliche Sicherheitspuffer und Wirtschaftlichkeitsvorteile generiert werden, wenn ein solcher Portfoliofonds seine Investments nicht auf dem Erst-, sondern meist preisgünstiger auf dem Zweitmarkt erwirbt.

Der IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds bietet Anlegern den Zugang zu einem breit gestreuten Engagement am Zweitmarkt für geschlossene Immobilienbeteiligungen.

Zweitmarkt-Investitionen in Immobilien

Viele, teils ältere, Anleger entschließen sich dazu, sich von ihren langjährig gehaltenen Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds zu trennen. Dies bildet die Grundlage für einen professionell gemanagten Ankauf solcher Beteiligungen auf dem Zweitmarkt zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen.

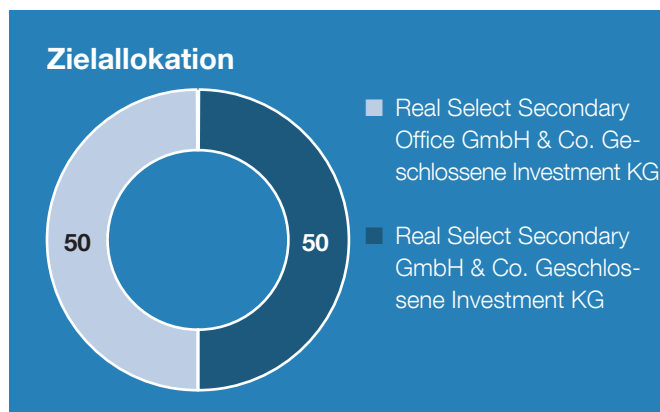
Grundlage für erfolgreiche Zweitmarktinvestments muss eine detaillierte, tiefgreifende Analyse der angebotenen Beteiligungen über einen längeren Zeitraum hinweg sein – sie bildet die Basis für einen im besten Wortsinne „preiswerten“ Einkauf von Immobilienbeteiligungen mit nachvollziehbarer Performance. Ein auf diese Weise kompetent betreutes Zweitmarkt-Portfolio, breit gestreut über verschiedene Assetmanager, Objektstandorte, Nutzungsarten, Mieter und Auflegungsjahre der ausgewählten Zielgesellschaften, bietet nicht nur einen Diversifizierungsgrad, der das Risiko eines signifikanten Kapitalverlustes reduziert, sondern bildet gleichzeitig die Basis für ein Investment mit nachhaltig überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeitsspektive.

Das Zweitmarkt-Portfolio-Konzept bietet insbesondere folgende Vorteile:

1. Die Konzeption als Portfoliofonds erlaubt eine breite Diversifizierung des Anlagekapitals über eine Vielzahl von unterschiedlichen Standorten und Mietern bei zeitlich gestaffelten Investitionszeitpunkten.
2. Die Investition in ältere Beteiligungen birgt den erheblichen Erkenntnis- und Entscheidungsvorteil einer nachgewiesenen Historie der jeweiligen Zielgesellschaften mit bekannter Vergangenheitsperformance.
3. Der Ankauf von Anteilen am Zweitmarkt kann die Realisierung günstiger Einstiegspreise ermöglichen und die Chancen auf ein überdurchschnittlich wirtschaftliches Investment erhöhen.

Investitionskonzept

Der IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds investiert in (mindestens) zwei Spezial-AIF (Alternative Investmentfonds für professionelle und semi-professionelle Investoren), die das Investitionskapital zum Aufbau eines breit diversifizierten Zweitmarkt-Portfolios verwenden. Angestrebt wird die in der folgenden Grafik dargestellte Zielallokation.



Auswahlkriterien

Die Auswahl geeignet und aussichtsreich erscheinender Zielgesellschaften erfolgt auf Ebene der Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Real Select Secondary Office Fund) und Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Real Select Secondary Fund) anhand der jeweiligen Anlagebedingungen des betreffenden Spezial-AIF durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung einer Vielzahl von Beurteilungsparametern.

Der IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds im Überblick

Fondstyp	Geschlossener Alternativer Investmentfonds
Mindestbeteiligung	Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden zu einem Ausgabepreis ausgegeben, der sich aus der gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag zusammensetzt. Die Mindesthöhe der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt 2.000,00 EUR. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000,00 EUR teilbar sein.
Ausgabeaufschlag (Agio)	Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage und ist zusammen mit der Kommanditeinlage zu leisten.
Kapitalverwaltungsgesellschaft	derigo GmbH & Co. KG, München

IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds

Der Anlagefokus

Anlagefokus

Mit einer Beteiligung am IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds wird der Anleger plangemäß mittelbar über die beiden Spezial-AIF Real Select Secondary Office Fund und Real Select Secondary Fund an einer Vielzahl von Immobilien beteiligt sein, deren Mietflächen über ein weites Spektrum von Nutzungsarten in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen und Serviceimmobilien verteilt sein werden. Für Investitionen in Frage kommen hierbei sowohl inländische als auch ausländische Objektstandorte.

Büroimmobilien

Büroimmobilien sind traditionell das Herzstück der Immobilieninvestments und bleiben trotz steigender Konkurrenz durch Wohn- und Einzelhandelsimmobilien die Nummer eins in der Gunst der Investoren. Deutschland verfügt über einen ausgesprochen breit aufgestellten Immobilienmarkt, der auch abseits der Hochburgen Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Berlin, Stuttgart und München vielfältige Investmentchancen bietet.



Einzelhandel

Der deutsche Einzelhandel ist mit knapp 460 Milliarden Euro Umsatz im Jahr 2015 (ein Plus von real etwa 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr, DE Statis) und rund 3 Millionen Beschäftigten (EHI Handelsdaten) nach Industrie und Handwerk der drittstärkste Wirtschaftssektor Deutschlands. Ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes, der immerhin rund 20 % des deutschen Bruttoinlandsproduktes ausmacht, dient der Befriedigung der Grundbedürfnisse Nahrung, Kleidung, Hygiene und Körperpflege. Solche Produkte sind weitestgehend konjunkturunabhängig und bilden daher ein stabilisierendes Nachfrageelement.



Logistik

Logistikimmobilien zählen in einer wachsenden Volkswirtschaft zu den unabdingbaren Voraussetzungen für ein Prosperieren von Produktion und Handel. Dabei handelt es sich um einen vergleichsweise intransparenten und regional stark differenzierten Markt, der hohe Anforderungen an Kompetenz und Vernetzung der Investoren stellt. Die seit Jahren ungebrochene wirtschaftliche Stärke Deutschlands macht es zu einem der bevorzugten Standorte für Investoren in Logistik-Immobilien.



Wohnen

Deutsche Wohnimmobilien sind nach einer Phase geringerer Beachtung seitens der Investoren bereits seit einigen Jahren eines der attraktivsten und gefragtesten Marktsegmente. Steigende Nachfrage besonders in zuzugsstarken Metropolen und so genannten „Schwarmstädten“ trifft auf eine regional unausgeglichene Neubautätigkeit, so dass verschiedentlich eine Überhitzung befürchtet wird. Allerdings überwiegt die Einschätzung, dass zwar Übertreibungen an einzelnen Teilmärkten (beispielsweise München und Hamburg) nicht von der Hand zu weisen sind, jedoch aus verschiedenen Überlegungen derzeit noch keine „Blasenbildung“ anzunehmen sei:

- Keine spekulative Bautätigkeit, vielmehr liegt die Bautätigkeit historisch und im internationalen Vergleich auf niedrigem Niveau.
- Insbesondere der Mietwohnungsbau liegt deutlich unter dem Bedarf.
- Sinkende Haushaltsgrößen führen gerade in städtischen Lagen zu erhöhter Flächennachfrage pro Kopf.

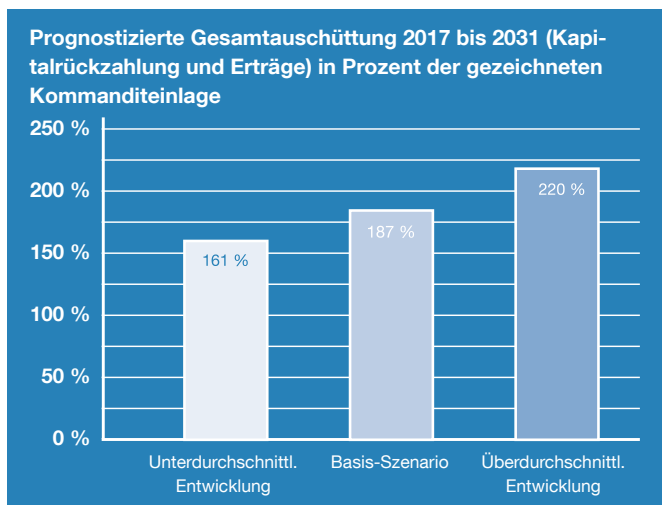
In Ballungszentren, Universitätsstädten und Ferienregionen erwarten Marktbeobachter weiterhin steigende Preise wegen der besonders starken Nachfrage. Aufgrund der von der Bundesregierung beschlossenen „Mietpreisbremse“ dürfte sich die Neubautätigkeit auch in Zukunft in einem eher überschaubaren Rahmen bewegen, so dass ein Angebotsüberhang kaum zu befürchten ist.

IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds

Prognose und Risiken

Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen (Prognose)

Der Prognose liegt eine angenommene Verteilung der Investitionen laut Zielallokation (Abbildung Seite 2) zu Grunde. Die an die Anleger erfolgenden Auszahlungen verfügbarer Liquidität (Ausschüttungen) beinhalten Kapitalrückzahlungen und Erträge. Der Gesamtbetrag der während der Dauer der Investmentgesellschaft möglichen Ausschüttungen (Gesamtausschüttung) ist abhängig von den Marktbedingungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft prognostiziert unter verschiedenen Marktbedingungen folgende Gesamtausschüttung bezogen auf die geleistete Kommanditeinlage vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor der Besteuerung beim Anleger:



Wesentliche Risiken der Beteiligung (Auszug aus dem Verkaufsprospekt)

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden. Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Beispielhafte, nicht abschließende Darstellung und Aufzählung der wesentlichen Risiken der Beteiligung (eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“, Seiten 23 ff., zu entnehmen):

- **Eingeschränkte Handelbarkeit (Fungibilitätsrisiken):** Der Anleger geht mit der unternehmerischen Beteiligung am IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds eine langfristige Bindung ein. Die Anteile sind nur eingeschränkt handelbar. Es ist möglich, dass sie nicht veräußert werden können oder dass kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann.
- **Marktzugangsrisiken:** Es ist nicht sicher, dass genügend geeignete Zielgesellschaften gefunden werden, die den Anlagebedingungen des IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds bzw. der Spezial-AIF entsprechen.
- **Portfolio- und Marktrisiken:** Es besteht das Risiko, dass die Zielgesellschaften die kalkulierten Erlöse aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf der von ihnen erworbenen Investitionsobjekte nicht erwirtschaften. Die wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaften wird von einer Vielzahl von Risikofaktoren beeinflusst. Hierzu zählen: die allgemeine Konjunkturentwicklung, die Entwicklung der Immobilien- und Kapitalmärkte, die Auswahl der Anlageobjekte sowie spezielle Risiken in einzelnen Zielgesellschaften. Der Eintritt solcher Risiken kann zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und für den Anleger führen.
- **Risiken aus der Assetklasse Immobilien:** Bei Investitionen in der Assetklasse Immobilien besteht insbesondere das Risiko, dass die kal-

Basis-Szenario

Das Basis-Szenario stellt eine Prognose der während der gesamten Dauer der Investmentgesellschaft erwarteten Ausschüttungen an die Anleger dar, die auf Annahmen durchschnittlicher Rückflüsse aus dem von der Investmentgesellschaft investierten Kapital beruht.

Unterdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die von den Zielgesellschaften erzielbaren Immobilienkaufpreise um 10 % niedriger liegen und die Kreditzinsen um 10 % höher als im Basisszenario.

Überdurchschnittliche Entwicklung

Der Darstellung einer überdurchschnittlichen Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass die von den Zielgesellschaften erzielbaren Immobilienkaufpreise um 10 % höher liegen und die Kreditzinsen um 10 % niedriger als im Basisszenario.

Die tatsächliche Abweichung von den prognostizierten Werten des Basis-Szenarios kann niedriger oder höher ausfallen als hier angenommen. Der dargestellten unterdurchschnittlichen Entwicklung liegt nicht der ungünstigste Verlauf einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft zugrunde. Prognosegemäß wäre die vollständige Kapitalrückzahlung (einschließlich des Ausgabeaufschlags) an die Anleger über die Gesamtlauzeit der Gesellschaft noch möglich, wenn die Rückflüsse aus dem von der Investmentgesellschaft in Beteiligungen investierten Kapital um 41 Prozent geringer ausfallen als im Basis-Szenario angenommen. Bei noch geringeren Rückflüssen wäre mit Verlusten für die Anleger zu rechnen. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Investmentgesellschaft zu. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

kulierten Mieten und die für den Fall einer Veräußerung kalkulierten Erlöse nicht erzielt werden können. Als Ursachen kommen in Betracht: Verzögerte Fertigstellung der Immobilie, Mängel der Immobilie, Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit des Mieters, Leerstand der Immobilie wegen Überangebots, Absinken der marktüblichen Miete und damit Vermietbarkeit nur zu schlechteren Konditionen.

- **Fremdfinanzierungsrisiken:** Es besteht das Risiko, dass Zielgesellschaften ihre Verpflichtungen aus Darlehensverträgen nicht ordnungsgemäß erfüllen. Dies kann zu Zwangsverwaltung und Zwangsveräußerung der Investitionsobjekte der Zielgesellschaften führen. Aus dem Veräußerungserlös bei Verkauf von Objekten durch die Zielgesellschaften sind vorrangig die Darlehensmittel zurückzuzahlen. Dabei kann die Kreditaufnahme einzelner Zielgesellschaften, insbesondere bei Spezial-AIF, das Eigenkapital des jeweiligen AIF um ein Mehrfaches übersteigen. Fremdfinanzierungsrisiken können zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und für den Anleger führen.
- **Währungsrisiken:** Ein Teil der Investitionen der Zielgesellschaften sowie der Einnahmen der Zielgesellschaften wird in ausländischen Währungen erfolgen. Die Entwicklung der Währungskurse kann starken Schwankungen unterliegen, die zu Verlusten auch bei der Investmentgesellschaft und für den Anleger führen können.
- **Rechtsänderungs- und Steuerrisiken:** Änderungen der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis (auch im Hinblick auf die Regulierung der Kapitalmärkte, darunter die Regulierung der Verwaltung von Investmentvermögen) in Deutschland oder einem der Investitionsländer, insbesondere Änderungen der Steuergesetze oder der Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und den einzelnen Investitionsländern können zu Verlusten führen. Es besteht das Risiko einer abweichenden Beurteilung der steuerlichen Verhältnisse durch Finanzbehörden und Gerichte mit negativen steuerlichen Auswirkungen. Dem Anleger können hierdurch Verluste entstehen.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Bindung ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Verkaufsprospekt. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt im Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen und den Jahresberichten. Diese Dokumente (in deutscher Sprache) sind kostenlos in elektronischer und gedruckter Form erhältlich bei der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München, www.derigo.de.

Redaktionsstand: 23.05.2017

derigo GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft Leopoldstraße 7 80802 München Telefon 089 5480 660-0 www.derigo.de Ein Angebot der

derigo