

●● 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 Select Zweitmarktportfolio Fonds. Beteiligung an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds ('AIF') im Sinne des KAGB, der mittelbar in ein breit gestreutes Portfolio von Immobilien investiert. Er beteiligt sich **IFK Sachwertfonds** hierzu an anderen geschlossenen AIF. Diese erwerben auf dem Zweitmarkt Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Die geplante Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals ist nicht angegeben, das Mindestvolumen beträgt 3 Mio. €. Die Investmentgesellschaft plant selbst nicht, Kredite aufzunehmen, wird sich jedoch mittelbar oder unmittelbar an geschlossenen AIF, Objektgesellschaften oder Unternehmen beteiligen, die Kredite aufnehmen und darf darüber hinaus nach den Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 10 % bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen aufnehmen. Die Mindesthöhe der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt 2.000 € zzgl. 5 % Agio. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 € teilbar sein. Die geplante Laufzeit liegt bei 14 Jahren.

Beteiligungsgesellschaft: **IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** (Neugablonzer Str. 1–11, 93073 Neutraubling). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **derigo GmbH & Co. KG** (Leopoldstraße 7, 80802 München). Anlegerbetreuung: **BVT Holding GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Die von der BVT-Gruppe gemanagte **IFK Sachwertfonds Deutschland**-Serie wird seit 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. Mit dem **IFK 4 Sachwertportfolio Fonds** wurde 2017 zudem von der BVT-Gruppe selbst ein Sachwerte-Portfoliofonds als AIF aufgelegt. Die BVT Unternehmensgruppe mit Sitz in München und Atlanta sowie Büros in Berlin und Köln ist ein bankenunabhängiger Asset Manager und erschließt seit über 40 Jahren deutschen Privatinvestoren sowie institutionellen Kapitalanlegern die vielfältigen Chancen internationaler Sachwertinvestitionen. Im Fokus stehen die Bereiche Immobilien USA und Deutschland, die Assetklassen Energie und Infrastruktur sowie Portfoliokonzepte. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 6,3 Mrd. €, fast 200 platzierten Fonds

und mehr als 70.000 Anlegern seit Gründung zählt die BVT in Deutschland zu den erfahrensten Anbietern im Bereich der geschlossenen Beteiligungskonzepte. Mit der derigo GmbH & Co. KG verfügt die BVT über eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo verwaltet aktuell 15 Publikums-AIF sowie mehrere 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 generelle Anlagepolitik des Anbieters beruht auf dem Prinzip, dass die (ergänzende) Investition in Immobilien über den Zweitmarkt zahlreiche Vorteile bietet: Hohe Nachfrage und steigende Preise für Immobilien sorgen bei aktuellen Investitionsangeboten am Erstmarkt für fallende Immobilienrenditen. Bei Investitionen in Anteile an älteren Immobilienfonds, die am Zweitmarkt gehandelt werden, können Anleger dagegen vom Verkaufs-

Ihr direkter Draht ...



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, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prumm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

druck/-wunsch des bisherigen Anlegers profitieren und zum Teil signifikante Preisvorteile generieren. Im Vergleich zu Neuemissionen entfallen zudem nicht-wertbildende Kostenfaktoren. Je 'älter' zudem eine auf dem Zweitmarkt erworbene Beteiligung ist, desto mehr belegbare Informationen zur Immobilie, zum Fonds und zum Management sind dem Investor zugänglich. Die Unsicherheit einer Investition auf dem Zweitmarkt sinkt damit tendenziell mit steigendem 'Alter' der Beteiligung. Zusätzlich risikodämpfend wirkt die in aller Regel bereits fortgeschrittene Tilgung einer regelmäßig vorhandenen Fremdfinanzierung sowie die Möglichkeit einer günstigeren Anschlussfinanzierung im aktuellen Zinsumfeld

● Die Anlagestrategie besteht im Aufbau eines breit gestreuten Portfolios von Zweitmarkteteiligungen, diversifiziert über verschiedene Initiatoren, Objektstandorte, Nutzungsarten, Mieter und Laufzeiten. Geplant ist die Diversifikation über folgende Immobiliennutzungsarten: Büro-, Handels-, Wohn-, Logistik- und Serviceimmobilien. Hierzu investiert die Beteiligungsgesellschaft im Umfang von mindestens 30 % des investierten Kapitals in den durch die derigo verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF **Real Select Secondary Office Fund** und ebenfalls im Umfang von mindestens 30 % in den ebenfalls durch derigo verwalteten inländischen geschlossenen Spezial-AIF **Real Select Secondary Fund**. Der Real Select Secondary Office Fund erwirbt im Umfang von mindestens 60 % 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 wiederum im Umfang von mindestens 60 % Zweitmarkteteiligungen, die direkt oder indirekt in Einzelhandels-, Logistik-, Wohn- oder Serviceimmobilien investieren

● Das aktuelle Portfolio der beiden Spezial-AIF, an denen sich Investoren mittelbar beteiligen, besteht aus derzeit insgesamt 30 Immobilienfonds-Beteiligungen mit überwiegend in Deutschland sowie teilweise Benelux und Polen belegten Objekten etablierter Anbieter, so dass bereits eine entsprechende Risikostreuung realisiert und Blindpool-Risiken reduziert wurden. Für künftige Investitionen sowie Reinvestitionen kommen sowohl inländische als auch ausländische Objektstandorte in Frage. Die Auswahl geeignet und aussichtsreich erscheinender Zielgesellschaften erfolgt auf Ebene des Real Select Secondary Office Fund und des Real Select Secondary Fund anhand der jeweiligen Anlagebedingungen des betreffenden Spezial-AIF durch die KVG derigo unter Berücksichtigung einer Vielzahl von Beurteilungsparametern.

Hierzu wird seitens der KVG für jede mögliche Beteiligung die Prognoserechnung auf Zielfondsebene neu erstellt und nach den internen Vorgaben entsprechend selektiv bezogen auf den Einkaufskurs investiert

● Abzüglich der Initialkosten stehen 89 % des Kommanditkapitals für Investitionen zur Verfügung, so dass eine angemessene Investitionsquote erreicht wird. Die Höhe der laufenden Vergütungen u. a. für die KVG beläuft sich auf bis zu 0,71 % p. a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hinzu kommen weitere laufende Kosten bei den Zielinvestmentvermögen und Zielgesellschaften u. a. für Bewertung und die Investitionsauswahl, die bei der Gesellschaft nicht unmittelbar anfallen, aber ebenfalls ausgewiesen werden

● Es werden laufende Ausschüttungen i. H. v. anfänglich 4,5 % p. a. prognostiziert. Im Basisszenario wird eine Gesamtausschüttung von 187 % bis zum Ende der Laufzeit prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Im Basisszenario wird angenommen, dass bei der Veräußerung von Immobilien durch die Zielgesellschaften (in der Größenordnung von zwei Jahresnettomieten) niedrigere Kaufpreise erzielt werden als im derzeitigen Marktumfeld und dass die Zinsen für Immobilienkredite in den nächsten 5 Jahren von derzeit 2,0 % auf 4,5 % steigen, so dass u. E. mit realistischen bzw. vertretbaren Annahmen kalkuliert wird und der versprochene wirtschaftliche Erfolg überwiegend eintreten dürfte. Das Ergebnis der Anleger wird zudem nicht durch eine variable Vergütung bzw. Beteiligung der Anbieterin an den Überschüssen geschmälert.

'k-mi'-Fazit: Die Investition in Immobilien über den Zweitmarkt wie mit dem vorliegenden Angebot **IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds** wird zu einer immer interessanteren Möglichkeit, das Immobilien-Portfolio von Kunden abzusichern und zu erweitern. Lukrativ ist insbesondere die Möglichkeit, sich an bereits bestehenden Stillen Reserven von Immobilienfonds zu beteiligen und hierbei überdurchschnittliche Renditen zu erzielen, die im aktuellen Erstmarkt üblicherweise nicht zu erzielen sind. Durch die breite Streuung in ein bereits überwiegend bekanntes Initialportfolio sowie weitere Diversifizierungsparameter werden Risiken hierbei entsprechend systematisch reduziert. Vor diesem Hintergrund halten wir ebenfalls die anlegerfreundliche Mindestbeteiligung von 2.000 € für vertretbar. Das vorliegende Angebot stellt eines der wenigen Beteiligungsmöglichkeiten im Immobilien-Zweitmarkt dar, die den höchsten Regulierungsanforderungen entsprechen und von einem Anbieter mit langjähriger Immobilien-Kompetenz gemanagt wird, so dass dieses zur Beimischung gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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



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