

IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Neutraubling

Jahresbericht zum 31.12.2019

JAHRESBERICHT zum 31. Dezember 2019

Bilanz zum 31.12.2019

Investmentanlagevermögen		31.12.2019	31.12.2018
		EUR	EUR
A.	Aktiva		
1.	Beteiligungen	907.938,66	616.503,85
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente		
	Täglich verfügbare Bankguthaben	274.294,07	182.460,52
3.	Forderungen		
	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00	267,75
	b) Andere Forderungen	573,30	39,46
	Summe Aktiva	1.182.806,03	799.271,58
B.	Passiva		
1.	Rückstellungen	5.355,00	0,00
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.379,83	11.815,97
3.	Sonstige Verbindlichkeiten		
	a) gegenüber Gesellschaftern	3.374,70	1.770,10
	b) Andere	109,67	8.446,68
4.	Eigenkapital		
	a) Einlagekonto I	4.715.200,00	4.139.200,00
	b) Einlagekonto II	-3.381.420,00	-3.208.075,00



Investmentanlagevermögen	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
c) Kapitalrücklage	234.985,50	206.185,50
d) Kostenvorausbelastungskonto	-464.642,24	-369.616,77
e) Verlustkonto	-40.466,55	-16.181,26
f) Auszahlungskonto	-265,52	-41,36
g) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	102.195,64	25.767,72
Summe Passiva	1.182.806,03	799.271,58

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

Investmenttätigkeit	2019	2018
1. Erträge		
Sonstige betriebliche Erträge	363,96	2.101,52
Summe der Erträge	363,96	2.101,52
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-13.103,52	-6.423,42
b) Verwahrstellenvergütung	-675,53	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-6.571,02	-784,71
d) Sonstige Aufwendungen	-99.324,65	-302.797,11
Summe der Aufwendungen	-119.674,72	-310.005,24
3. Ordentlicher Nettoertrag	-119.310,76	-307.903,72
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-119.310,76	-307.903,72
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	78.806,12	30.356,52
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.378,20	-4.588,80
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	76.427,92	25.767,72
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-42.882,84	-282.136,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2019



1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling, (IFK 4 KG) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 Abs. 5 KAGB. Die Gesellschaft ist seit dem 26. Januar 2016 im Handelsregister A des Amtsgerichts Regensburg unter der Nummer HRA 9299 eingetragen. Die Umfirmierung in eine Investmentkommanditgesellschaft erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 21. Juni 2016 und wurde am 05. September 2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Regensburg 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. Geschäftsführende 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 4 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 4 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 4 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 §§ 271 in Verbindung mit 168, 169 und 216 KAGB sowie der §§ 26 bis 34 KARBV. Die derigo GmbH & Co. KG 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 die in den Anlagebedingungen festgelegten Vermögensgegenstände erwerben. Die Anlagebedingungen sehen den Aufbau eines nach dem Grundsatz der Risikomischung zusammengestellten Portfolios von Anteilen an geschlossenen Alternativen Investment Fonds sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften vor, die wiederum in den Assetklassen Immobilien, Luftfahrzeuge, Energie und Infrastruktur sowie Private Equity investieren.

Die 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 nachstehend beschriebenen Bewertungen:

Die erworbenen Beteiligungen werden zum Verkehrswert angesetzt. Entsprechend § 261 Abs. 6 KAGB und der Bewertungsrichtlinie der KVG wird 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 zum Bilanzstichtag werden geprüfte Vermögensaufstellungen und Jahresabschlüsse zum Erwerbszeitpunkt bzw. Bewertungsstichtag sowie Zwischenberichte der Beteiligungsgesellschaften zugrunde gelegt. Der Verkehrswert der Beteiligungen entspricht dem anteiligen Nettoinventarwert der Beteiligungsgesellschaft. In der Bilanz erfolgte der Ausweis der Gewinne bzw. Verluste aus der Neubewertung innerhalb des Eigenkapitals in den nicht realisierten Gewinnen oder Verlusten aus der Neubewertung.

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

Die Forderungen werden zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen werden 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 des gesetzlich vorgeschriebenen Formblatts aus § 21 Abs. 4 KARBV und § 264c HGB sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

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, vorausgesetzt die Starteinlage (1/6 der Kommanditeinlage) und die erste Monatsrate der Einlage sowie der Ausgabeaufschlag wurden spätestens an diesem Tag vollständig geleistet.

Zum Bilanzstichtag hatte die Investmentkommanditgesellschaft sonstige finanzielle Verpflichtungen i. S. d. § 285 Nr. 3a HGB:

	TEUR
TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	167,6
Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	131,0
Concentio Aero GmbH & Co. KG	35,0

4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Beteiligungen an AIF nach § 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB gehalten bzw. gezeichnet:

Beteiligungen	Nominalkapital in Mio.	Zeitpunkt des Erwerbes	Beteiligungshöhe nominal in Prozent	Wert der Beteiligung	Assetklasse
Unmittelbar:					
IFK 4 SWPF GmbH, Neutraubling (hier ohne eigene Beteiligungen)	0,025 EUR	23.04.2018	100,00%	43.624,52 EUR	
Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mün- chen	35,67 AUD	02.12.2019	0,56%	133,00 EUR	Immobilien
Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Mün- chen	42,40 EUR	19.11.2019	0,24%	95.521,33 EUR	Immobilien
LHI Immobilien-Portfolio II Objek- te Baden Württemberg und Bayern GmbH & Co. geschlossene Investem- t KG, Pullach	16,85 EUR	31.03.2019	0,59%	94.600,00 EUR	Immobilien
WealthCap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. Geschlossene In- vestment KG, München	71,00 EUR	29.03.2018	0,14%	110.942,97 EUR	Immobilien
TS PE Pool II GmbH & Co. Ge- schlossene Investment KG, Neu- traubling	34,90 EUR	07.08.2018	0,57%	25.514,66 EUR	Private Equity
Capital Dynamics S.C.A. - Global Secondaries V, Luxemburg ¹⁾	251,00 USD	07.08.2018			
EQT Infrastructure IV (No.2) SCSp EUR SCSp, Luxemburg ¹⁾	9.000,00 EUR	05.11.2018			



Beteiligungen	Nominalkapital in Mio.	Zeitpunkt des Erwerbes	Beteiligungshöhe nominal in Prozent	Wert der Beteiligung	Assetklasse
Borromin (fr. Steadfast) Capital IV SCS, Luxemburg ¹⁾	296,07 EUR	12.12.2018			
Thomas H. Lee Parallel Fund VIII, L.P., Wilmington ¹⁾	3.588,00 USD	23.04.2018			
Vista Equity Partners Fund VII, L.P., Grand Cayman ¹⁾	16.000,00 USD	04.02.2019			
Apax X EUR L.P., Guernsey ¹⁾	10.500,00 USD *	16.07.2016			
CVC Growth Partners II L.P., Guernsey ¹⁾	1.600,00 USD	25.06.2019			
Mittelbar:					
KGAL APF 3 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Grünwald ²⁾	161,09 EUR	02.04.2018	0,06%	73.998,63 EUR	Luftfahrzeuge
Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling ³⁾	9,80 EUR	28.05.2018	2,04%	211.873,18 EUR	Immobilien
Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling ³⁾	10,80 EUR	26.09.2018	1,85%	251.730,36 EUR	Immobilien

* Zielvolumen

Die als mittelbar bezeichneten Zielfonds werden über die

¹⁾ TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

²⁾ Concentio Aero GmbH & Co. KG

³⁾ IFK 4 SWPF GmbH

gehalten.

Nachrichtliche Angaben zu unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 5 KAGB gehaltenen Vermögenswerten nach § 25 Abs. 5 KARBV:

Mittelbar gehaltene Beteiligungen an AIF über IFK 4 SWPF GmbH:

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

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens

Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (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 erwerben wird. Solche Zweitmarkt-Investitionen ermöglichen Preis- und Informationsvorteile, dadurch können sich gegenüber einer Erstmarktinvestition Wirtschaftlichkeitsvorteile und Risikopuffer bei Marktschwankungen ergeben. RSS wird sich bei der Auswahl der Zweit-



markt-Investitionen vorwiegend auf Standorte in Deutschland und ausgewählte Länder der übrigen EU konzentrieren. Das Zweitmarkt-Portfolio bietet einen hohen Diversifizierungsgrad und gleichzeitig die Basis für ein Investment mit überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeitsperspektive.

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 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (RSSO) baut ein ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Büro auf, die er am Zweitmarkt erwerben wird. Solche Zweitmarkt-Investitionen ermöglichen Preis- und Informationsvorteile, dadurch ergeben sich gegenüber einer Erstmarktinvestition Wirtschaftlichkeitsvorteile und Risikopuffer bei Marktschwankungen. Die Emission ermöglicht es Anlegern, mit einer einzigen Investition ein ausgewogenes Portfolio von unterschiedlichen Immobilien-Zielfonds an den unterschiedlichsten Standorten mit einer Vielzahl von Mietern und Mietvertragslaufzeiten zu erwerben. RSSO konzentriert sich vorwiegend auf Standorte in Deutschland und ausgewählten Ländern der übrigen EU, um den Ansprüchen der Investoren an Stabilität und Kalkulierbarkeit ihrer Investition gerecht zu werden. Das Zweitmarkt-Portfolio bietet nicht nur einen Diversifizierungsgrad, der das Risiko eines signifikanten Kapitalverlustes reduziert, sondern bildet gleichzeitig die Basis für ein Investment mit überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeitsperspektive.

Laufzeitprognose

31.12.2031; Verlängerungsoption bis 31.12.2035

Mittelbar gehaltene Beteiligungen an AIF über Concentio Aero GmbH & Co. KG:

KGAL APF 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens

KGAL APF 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (KGAL APF 3) wird ein diversifiziertes Portfolio mit unterschiedlichen Flugzeugtypen, Baujahren, Leasingnehmern und Laufzeiten der Leasingverträge aufbauen. Dadurch soll ein ausgewogenes Rendite- / Risikoprofil angestrebt werden. Der Investitionsschwerpunkt des KGAL APF 3 liegt auf marktgängigen Verkehrsflugzeugen führender Hersteller wie Airbus, Boeing, Embraer, Bombardier und ATR. Im Fokus stehen dabei Passagierflugzeuge, welche an verschiedene etablierte Fluggesellschaften verleast werden. Im Durchschnitt wird ein Vermietungszeitraum über rund zehn Jahre mit anschließender Vermarktung und die Übernahme der Betriebskosten durch den Leasingnehmer angestrebt.

Die technische Betreuung, eventuelle Anschlussvermietungen und den Verkauf der Flugzeuge übernimmt die GOAL, ein seit 1998 operativ tätiges Gemeinschaftsunternehmen der Deutsche Lufthansa AG und der KGAL. Die KGAL Gruppe wurde 1968 gegründet und konzipiert seitdem Finanzierungslösungen für Sachwerte in von KGAL definierten drei Kern-Asset-Bereichen: Immobilien, Flugzeuge und Infrastruktur (Energie). Seit 1979 hat KGAL Transaktionen für über 700 Flugzeuge umgesetzt.

Laufzeitprognose

30.09.2032; Verlängerungsoption um 2 Jahre

Flugzeugtyp

Frontier: Airbus A320-251N

Avianca: Airbus A330-343

IndiGo: Airbus A320-271N

Frontier: Airbus A320-251N

IndiGo: Airbus A321-271NX



	IndiGo: Airbus A321-271NX
Bau- und Erwerbsjahr	Frontier: Airbus A320-251N: Baujahr 2018, Auslieferung: 18.10.2018
	Avianca: Airbus A330-343: Baujahr 2018, Auslieferung: 23.01.2018
	IndiGo: Airbus A320-271N: Baujahr 2018, Auslieferung: 07.12.2018
	Frontier: Airbus A320-251N: Baujahr 2018, Auslieferung: 11.12.2018
	IndiGo: Airbus A321-271NX: Baujahr 2019, Auslieferung: 29.04.2019
	IndiGo: Airbus A321-271NX: Baujahr 2019, Auslieferung: 09.05.2019
Fremdfinanzierungsquote (Stand 30.09.2019)	Frontier: Airbus A320-251N: Fremdfinanzierungsquote: 45,73 %
	Avianca: Airbus A330-343: Fremdfinanzierungsquote: 42,53 %
	IndiGo: Airbus A320-271N: Fremdfinanzierungsquote: 47,37 %
	Frontier: Airbus A320-251N: Fremdfinanzierungsquote: 48,98 %
	IndiGo: Airbus A321-271NX: Fremdfinanzierungsquote: 46,08 %
	IndiGo: Airbus A321-271NX: Fremdfinanzierungsquote: 48,87 %
Restlaufzeiten d. Nutzungsverträge	Frontier: Airbus A320-251N: Vertragslaufzeit bis 18.10.2026
	Avianca: Airbus A330-343: Vertragslaufzeit bis 23.01.2028
	IndiGo: Airbus A320-271N: Vertragslaufzeit bis 07.12.2024
	Frontier: Airbus A320-251N: Vertragslaufzeit bis 11.12.2026
	IndiGo: Airbus A321-271NX: Vertragslaufzeit bis 26.04.2025
	IndiGo: Airbus A321-271NX: Vertragslaufzeit bis 10.05.2025
Andienungsrechte	Frontier: Airbus A320-251N: kein Andienungsrecht
	Avianca: Airbus A330-343: kein Andienungsrecht
	IndiGo: Airbus A320-271N: kein Andienungsrecht
	Frontier: Airbus A320-251N: kein Andienungsrecht
	IndiGo: Airbus A321-271NX: kein Andienungsrecht
	IndiGo: Airbus A321-271NX: kein Andienungsrecht
Verkehrswert oder im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB Kaufpreis	Frontier: Airbus A320-251N: Verkehrswert EUR Mio. 44,10
	Avianca: Airbus A330-343: Verkehrswert EUR Mio. 71,85
	IndiGo: Airbus A320-271N: Verkehrswert EUR Mio. 46,52
	Frontier: Airbus A320-251N: Verkehrswert EUR Mio. 44,86
	IndiGo: Airbus A321-271NX: Verkehrswert EUR Mio. 55,47
	IndiGo: Airbus A321-271NX: Verkehrswert EUR Mio. 55,29
Wartungsarbeiten (Stand 30.09.2019)	Frontier: Airbus A320-251N: keine
	Avianca: Airbus A330-343: Triebwerksüberholung der ESN 42122 abgeschlossen im November 2018



IndiGo: Airbus A320-271N: Eine Triebwerksreparatur des Triebwerks mit der Seriennummer P770923 findet aktuell statt.

Frontier: Airbus A320-251N: keine

IndiGo: Airbus A321-271NX: keine

IndiGo: Airbus A321-271NX: keine

Mittelbar gehaltene Beteiligungen an AIF über TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG:

Borromin (fr. Steadfast) Capital IV SCS

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens

Bei Borromin (fr. Steadfast) Capital IV handelt es sich um einen institutionellen Private-Equity-Fonds bzw. einen europäischen geschlossenen Spezial-AIF (Alternative Investmentfonds). Investitionsziel des AIF ist der Aufbau eines Portfolios aus Beteiligungen an Unternehmen, die ihren Sitz bzw. ihre wesentliche Geschäftstätigkeit in der DACH-Region oder den Benelux-Staaten haben. Borromin (fr. Steadfast) Capital ist ein in Frankfurt am Main ansässiger renommiertes Assetmanager.

Laufzeitprognose

10 Jahre ab final closing, mit Verlängerungsoption um zweimal ein Jahr.

Capital Dynamics S.C.A. Global Secondaries V

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens

Bei Capital Dynamics Global Secondaries V handelt es sich um einen institutionellen Private-Equity-Fonds bzw. einen europäischen geschlossenen Spezial-AIF (Alternative Investmentfonds). Investitionsziel des AIF sind Beteiligungen an Private-Equity-Fonds sowie auch direkt an Unternehmen, die am Zweitmarkt erworben werden (sog. Secondaries bzw. Direct Secondaries). Die Capital Dynamics Gruppe ist ein weltweit agierender Assetmanager mit Investitionen in Private Equity und Clean Energy Infrastructure.

Laufzeitprognose

10 Jahre ab final closing, mit Verlängerungsoption um dreimal ein Jahr.

Thomas H. Lee Parallel Fund VIII L.P.

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens

Investitionsziel ist der Aufbau eines Portfolios aus Beteiligungen an Unternehmen, die ihren Sitz bzw. ihre wesentliche Geschäftstätigkeit in Nordamerika haben. Bei den Unternehmen soll es sich primär um Unternehmen tätig in den Branchen Business & Financial Services, Consumer & Retail, Healthcare sowie Media, Information Services & Technology handeln. Thomas H. Lee ist ein nahezu ausschließlich in Nordamerika agierender Assetmanager, gegründet 1974, mit Sitz in Boston, USA.

Laufzeitprognose

10 Jahre ab final closing, mit Verlängerungsoption um dreimal ein Jahr.

EQT Infrastructure IV (No. 2) EUR SCSp

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens

Die EQT Infrastructure IV (im folgenden EQT Infra IV) ist ein institutioneller Private Equity Fonds bzw. ein geschlossener EU-Spezial-AIF mit einer Mindestbeteiligungshöhe von 15 Mio. EUR. Im Ermessen des Managers können auch geringere Beteiligungshöhen gezeichnet werden (Minimum 3 Mio. EUR). Investitionsziel sind Mid-, Large-,

und Mega-Market Finanzierungen im Infrastruktur Segment mit einem Eigenkapitalinvestitionsvolumen zwischen 100 und 600 Mio. EUR. Die Unternehmen sollen überwiegend in den Sektoren Energie, Transport & Logistik, Umwelt, Telekommunikation und sozialer Infrastruktur in Europa und Nordamerika tätig sein.

Laufzeitprognose

12 Jahre ab final closing, mit Verlängerungsoption um dreimal ein Jahr.

Vista Equity Partners Fund VII, L.P.

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens

Die Vista Equity Partners Fund VII, L.P. ist ein nordamerikanischer Private Equity Fonds. Das Investitionsziel ist der Aufbau eines Portfolios aus Beteiligungen an Unternehmen, die ihren Sitz bzw. ihre wesentliche Geschäftstätigkeit in Nordamerika haben. Im Fokus stehen primär Unternehmen, deren Tätigkeiten in den Bereichen "Information Services" und "Technology" liegen.

Laufzeitprognose

10 Jahre ab final closing, mit Verlängerungsoption um zweimal ein Jahr.

Apax X EUR L.P.

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens

Die Apax X ist ein europäischer Private Equity Fonds. Investitionsziel ist der Aufbau eines Portfolios aus Beteiligungen an Unternehmen, die ihren Sitz bzw. ihre wesentliche Geschäftstätigkeit in Nordamerika und Europa haben. Im Fokus stehen Unternehmen, deren Tätigkeit in den Bereichen "Technology", "Services", "Consumer" und "Healthcare" liegt.

Laufzeitprognose

10 Jahre ab final closing, mit Verlängerungsoption um zweimal ein Jahr.

CVC Growth Partner II L.P.

Kurzbeschreibung des Investmentvermögens

Die CVC Growth Partners II ist ein europäischer Private Equity Fonds. Das Investitionsziel ist der Aufbau eines Portfolios aus Beteiligungen an Unternehmen, die ihren Sitz bzw. ihre wesentliche Geschäftstätigkeit in Nordamerika und Europa haben. Im Fokus stehen Unternehmen, deren Tätigkeit in den Bereichen "Technology" liegen.

Laufzeitprognose

10 Jahre ab final closing, mit Verlängerungsoption um zweimal ein Jahr.

Unmittelbar gehaltene Beteiligungen an AIF:

WealthCap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Gesellschaftskapital (gez. Kapital zum 31.12.2019)

71,00 Mio. EUR

Grundstücksgröße

Objekt Korntal-Münchingen: 12.002 m²

Objekt Stuttgart: 4.203 m²

Objekt Karlsruhe: 6.241 m²

Objekt Freiburg: 8.436 m²



Art und Lage	Objekt Korntal-Münchingen: Büro-/Produktionsgebäude in Korntal-Münchingen Objekt Stuttgart: Büroimmobilie in Stuttgart-Weilimdorf Objekt Karlsruhe: Büroimmobilie in Karlsruhe Objekt Freiburg: Büro-/Einzelhandelsimmobilie und Pflegeheim in Freiburg
Bau- und Erwerbsjahr	Objekt Korntal-Münchingen: Baujahr 2004; Erwerbsjahr 2017 Objekt Stuttgart: Baujahr 1997/8; Erwerbsjahr 2017 Objekt Karlsruhe: Baujahr 1996/2000 (Gebäude 1), 2008 (Gebäude 2); Erwerbsjahr 2016/7 Objekt Freiburg: Baujahr 2008; Erwerbsjahr 2016
Gebäudenutzfläche	Objekt Korntal-Münchingen: 11.249 m ² Objekt Stuttgart: 7.328 m ² Objekt Karlsruhe: 14.200 m ² Objekt Freiburg: 16.598 m ²
Leerstandquote/Nutzungsausfallquote (Stand 31.12.2018)	Objekt Korntal-Münchingen: 0 % Objekt Stuttgart: 8 % Objekt Karlsruhe: 0 % Objekt Freiburg: 3 %
Fremdfinanzierungsquote (max. 60 % des Verkehrswertes der im Fonds befindlichen Vermögensgegenstände) (Stand 31.12.2018)	Objekt Korntal-Münchingen: 38,9 % Objekt Stuttgart: 35,3 % Objekt Karlsruhe: 38,8 % Objekt Freiburg: 40,4 %
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge (Stand 31.12.2018)	Objekt Korntal-Münchingen: Ankermieter FARO GmbH & Co. KG mit einer Festlaufzeit von 3 Jahren, Restlaufzeit 1,8 Jahre Objekt Stuttgart: Ankermieter Informatica GmbH mit einer Festlaufzeit von ca. 6 Jahren, Restlaufzeit 5,7 Jahre Objekt Karlsruhe: Ankermieter PTV bis 31.07.2033, Restlaufzeit 14,6 Jahre Objekt Freiburg: 18 Mieter mit gewichteter Restmietlaufzeit von ca. 5 Jahren, Restlaufzeit 4,9 Jahre
Verkehrswert oder Kaufpreis (im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB) (Stand 31.12.2018)	Objekt Korntal-Münchingen: Verkehrswert 18,2 Mio. EUR Objekt Stuttgart: Verkehrswert 16,3 Mio. EUR Objekt Karlsruhe: Verkehrswert 35,7 Mio. EUR Objekt Freiburg: Verkehrswert 55,4 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten (Stand 31.12.2018)	Objekt Korntal-Münchingen: 0,84 Mio. EUR Objekt Stuttgart: 0,68 Mio. EUR Objekt Karlsruhe: 1,7 Mio. EUR Objekt Freiburg: 2,59 Mio. EUR



Ergebnis der Wertgutachten	Objekt Korntal-Münchingen: 16,70 Mio. EUR (Stichtag 20.11.2017)
	Objekt Stuttgart: 13,40 Mio. EUR (Stichtag 20.11.2017)
	Objekt Karlsruhe: 33,20 Mio. EUR (Stichtag 23.11.2017)
	Objekt Freiburg: 51,50 Mio. EUR (Stichtag 23.11.2017)
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahme	Keine/nicht bekannt

LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Pullach

Gesellschaftskapital (gez. Kapital zum 31.12.2019)	16,85 Mio. EUR
Grundstücksgröße	Objekt Konstanz I: 1.590 m ²
	Objekt Konstanz II: 3.454 m ²
	Objekt Ludwigsburg: 708 m ²
	Objekt Planegg: 4.700 m ²
Art und Lage	Objekt Konstanz I: Büro- und Laborgebäude
	Objekt Konstanz II: Bürogebäude
	Objekt Ludwigsburg: Wohn- und Geschäftsgebäude
	Objekt Planegg: Büro- und Geschäftsgebäude
Bau- und Erwerbsjahr	Objekt Konstanz I: Baujahr: 2000; Erwerbsjahr 2017
	Objekt Konstanz II: Baujahr: 1990; Erwerbsjahr 2018
	Objekt Ludwigsburg: Baujahr: 1959; Erwerbsjahr 2017
	Objekt Planegg: Baujahr: 1985; Erwerbsjahr 2018
Gebäudenutzfläche	Objekt Konstanz I: 1.845 m ²
	Objekt Konstanz II: 4.767 m ²
	Objekt Ludwigsburg: 1.978 m ²
	Objekt Planegg: 3.928 m ²
Leerstandquote/Nutzungsausfallquote (Stand 31.12.2018)	Objekt Konstanz I: 0 %
	Objekt Konstanz II: 0 %
	Objekt Ludwigsburg: 0 %
	Objekt Planegg: 7 %
Fremdfinanzierungsquote	48,1 % (Stand 25.10.2018)
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Objekt Konstanz I: Mieter Eurofins GATC Biotech GmbH bis 31.03.2026
	Objekt Konstanz II: Ankermieter Landkreis Konstanz bis 31.12.2026



	Objekt Ludwigsburg: Ankermieter Naturzeit GmbH & Co. KG bis 31.03.2022
	Objekt Planegg: Ankermieter Digel FOC GmbH bis 30.09.2022;
	Ankermieter Deutsche Stiftung für Organtransplantation bis 30.06.2028
Verkehrswert oder Kaufpreis (im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB) (Stand 31.12.2018)	Objekt Konstanz I: Kaufpreis 5,12 Mio. EUR
	Objekt Konstanz II: Kaufpreis 8,98 Mio. EUR
	Objekt Ludwigsburg: Kaufpreis 4,25 Mio. EUR
	Objekt Planegg: Kaufpreis 9,74 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten (Stand 30.09.2018)	Objekt Konstanz I: 397 TEUR
	Objekt Konstanz II: 627 TEUR
	Objekt Ludwigsburg: 223 TEUR
	Objekt Planegg: 651 TEUR
Ergebnis der Wertgutachten	Objekt Konstanz I: 5,12 Mio. EUR (Stichtag 03.07.2018)
	Objekt Konstanz II: 9 Mio. EUR (Stichtag 24.05.2018)
	Objekt Ludwigsburg: 4,3 Mio. EUR (Stichtag 23.08.2017)
	Objekt Planegg: 9,8 Mio. EUR (Stichtag 20.04.2018)
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahme	Keine/nicht bekannt

Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Gesellschaftskapital (gez. Kapital zum 31.12.2019)	42,40 Mio. EUR
Grundstücksgröße	Objekt Stein-Center in Freising: 7.940 m ²
	Objekt Kaufland-Center in Ingolstadt: 12.400 m ²
	Objekt Seewinkel Center in München-Poing: 11.303 m ²
Art und Lage	Objekt Stein-Center in Freising: Einzelhandel
	Objekt Kaufland-Center in Ingolstadt: Einzelhandel
	Objekt Seewinkel Center in München-Poing: Einzelhandel
Bau- und Erwerbsjahr	Objekt Stein-Center in Freising: Baujahr 2013, Erwerbsjahr: 2019
	Objekt Kaufland-Center in Ingolstadt: Baujahr 2011, Erwerbsjahr: 2019
	Objekt Seewinkel Center in München-Poing: Baujahr 2015, Erwerbsjahr: 2019
Gebäudenutzfläche	Objekt Stein-Center in Freising: 10.890 m ²
	Objekt Kaufland-Center in Ingolstadt: 6.882 m ²
	Objekt Seewinkel Center in München-Poing: 3.706 m ²
Leerstandquote/Nutzungsausfallquote	Objekt Stein-Center in Freising: 0 %



	Objekt Kaufland-Center in Ingolstadt: 0 %
Fremdfinanzierungsquote	Objekt Seewinkel Center in München-Poing: 0 % Ca. 77,87 % (laut Vermögensaufstellung zum 30.09.2019)
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Objekt Stein-Center in Freising: Restlaufzeit aller Mieter ca. 10 Jahre Objekt Kaufland-Center in Ingolstadt: Keine Angabe aufgrund Geheimhaltungsvereinbarungen im Miet- bzw. Kaufvertrag
Verkehrswert oder Kaufpreis (im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB)	Objekt Seewinkel Center in München-Poing: gew. Restlaufzeit 9,3 Jahre Objekt Stein-Center in Freising: 37,7 Mio. EUR Objekt Kaufland-Center in Ingolstadt: 22,5 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	Objekt Seewinkel Center in München-Poing: 14,8 Mio. EUR
Ergebnis der Wertgutachten	3,96 Mio EUR (Vermögensaufstellung zum 30.09.19) Objekt Stein-Center in Freising: 37,7 Mio. EUR (Stand: 12.02.19) Objekt Kaufland-Center in Ingolstadt: 22,5 Mio. EUR (Stand: 12.02.19) Objekt Seewinkel Center in München-Poing: 14,8 Mio. EUR (12.02.19)
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahme	Keine/nicht bekannt

Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München

Gesellschaftskapital (geplant)	35,67 Mio. AUD
Grundstücksgröße	Objekt 40 Macquarie Street in Canberra: 3.620 m ²
Art und Lage	Objekt 40 Macquarie Street in Canberra: Büroimmobilie
Bau- und Erwerbsjahr	Objekt 40 Macquarie Street in Canberra: Baujahr 1997, Modernisierung 2014
Gebäudenutzfläche	Objekt 40 Macquarie Street in Canberra: 5.572 m ²
Leerstandquote/Nutzungsausfallquote	Objekt 40 Macquarie Street in Canberra: 0 %
Fremdfinanzierungsquote (max. 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals)	Keine/nicht bekannt
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Objekt 40 Macquarie Street in Canberra: Keine/nicht bekannt
Verkehrswert oder Kaufpreis (im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB)	Objekt 40 Macquarie Street in Canberra: 29,0 Mio. AUD Kaufpreis
Anschaffungsnebenkosten	Keine/nicht bekannt
Ergebnis der Wertgutachten	Objekt 40 Macquarie Street in Canberra: 30,6 Mio. AUD (Stand: 15.10.19)
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahme	Keine/nicht bekannt

Innerhalb der Barmittel und Barmitteläquivalente werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Euro mit einem Betrag von EUR 274.294,07 (Vorjahr EUR 182.460,52) ausgewiesen.

Die anderen Forderungen betreffen Forderungen gegenüber Gesellschaftern aus Rücklastschriftgebühren in Höhe von EUR 8,30 sowie eingeforderte ausstehende Einlagen in Höhe von EUR 565,00 Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften betreffen weiterberechnete Kosten in Höhe von 0,00 (Vorjahr EUR 267,75). Die Forderungen weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf.



Die sonstigen Rückstellungen sind im gebildet für Kosten der Jahresabschlussprüfung sowie für die Erstellung von Steuererklärungen in Höhe von EUR 5.355,00 (Vorjahr EUR 0,00).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Provisionsverbindlichkeiten in Höhe von EUR 7.970,20 (Vorjahr EUR 11.815,97) und die Kosten für die Verwahrstelle in Höhe von 409,63 (Vorjahr EUR 0,00).

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern umfassen ausstehende Vergütungen in Höhe von EUR 3.374,70 (Vorjahr EUR 1.770,10) gegenüber dem Komplementär und dem geschäftsführenden Kommanditisten.

Die anderen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Gebühren für kollektive Vermögensverwaltung sowie Initialvergütungen.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten betragen wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

Das Eigenkapital beinhaltet mit TEUR 4.715 (Vorjahr TEUR 4.139) die gezeichnete Kommanditeinlage der Kommanditisten, mit TEUR -3.381 (Vorjahr TEUR -3.208) nicht eingeforderte ausstehende Einlagen und mit TEUR 235 (Vorjahr TEUR 206) die aus dem Ausgabeaufschlag der Kommanditanteile resultierende Kapitalrücklage (für die in 2016 gezeichneten Einlagen ermäßigt sich der Ausgabeaufschlag von 5 % auf 4,5 %, sofern die Starteinlage, erste Monatsrate und der Ausgabeaufschlag im Geschäftsjahr 2016 geleistet werden), mit TEUR -40 (Vorjahr TEUR -16) das Verlustkonto und mit TEUR -465 (Vorjahr TEUR -370) das Kostenvorausbelastungskonto. Die nicht realisierten Gewinne/Verluste aus Neubewertung betragen TEUR 102 (Vorjahr TEUR 26). Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt EUR 76.427,92 (Vorjahr EUR 25.767,72).

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrags der Investmentkommanditgesellschaft vom 12. Dezember 2016 wird die Zusammensetzung des Eigenkapitals wie folgt dargestellt:

Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

- Einlagenkonto I (Betrag der gezeichneten Einlage ohne Ausgabeaufschlag)
- Einlagenkonto II (Betrag der ausstehenden Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag)
- Rücklagenkonto (geleisteter Ausgabeaufschlag)
- Kostenvorausbelastungskonto (zugewiesener Verlustanteil bis zur Höhe der Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten)
- Gewinn- und Verlustkonto (Anteile des hiernach verbleibenden realisierten Ergebnisses)
- Auszahlungskonto (Auszahlungen an Kommanditisten und für Rechnung des Kommanditisten abgeführte Steuern)

Sämtliche Konten sind unverzinslich.

Zum Stichtag 31.12.2019 hatten Gesellschafter ein Kapital in Höhe von EUR 1.333.780,00 (Vorjahr EUR 931.125,00) und einen Ausgabeaufschlag von EUR 234.985,50 (Vorjahr EUR 206.185,50) einbezahlt.

Auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme des geschäftsführenden Kommanditisten in Höhe von EUR 5.000 wurden bisher EUR 1.000 einbezahlt. Die eingetragene Haftsumme des Treuhandkommanditisten wurde in voller Höhe (EUR 5.000) einbezahlt.

Die Bilanz wird durch die Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 ergänzt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019 nach § 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

	Anfangsbestand 01.01.2019 in EUR	Abgänge 2019 in EUR	Zugänge 2019 in EUR	Bestand 31.12.2019 in EUR	Wert in EUR
A.	Vermögensgegenstände				
I.	Beteiligungen				
	96.000,00	3.137,50	0,00	92.862,50	110.942,97
	WealthCap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG				
	0,00	216,67	95.738,00	95.521,33	95.521,33
	Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG				



	Anfangsbestand 01.01.2019 in EUR	Abgänge 2019 in EUR	Zugänge 2019 in EUR	Bestand 31.12.2019 in EUR	Wert in EUR
LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. Ge- schlossene Investment KG	0,00	0,00	94.600,00	94.600,00	94.600,00
Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	0,00	0,00	133,00	133,00	133,00
Mittelbar gehalten über: IFK 4 SWPF GmbH					
Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	200.453,48	13.400,76	0,00	187.052,72	211.873,18
Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene In- vestment KG	200.447,01	10.033,61	0,00	190.413,40	251.730,36
Vermögen der IFK 4 SWPF GmbH					43.624,53
Mittelbar gehalten über: Con- centio Aero GmbH & Co. KG					
KGAL APF 3 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	60.144,53	0,00	5.000,00	65.144,53	73.998,63
Mittelbar gehalten über: TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlos- sene Investment KG	9.591,60	0,00	22.890,06	32.481,66	25.514,66
Capital Dynamics S.C.A. - Glo- bal Secondaries V					
EQT Infrastructure IV (No.2) SCSp EUR SCSp					
Borromin (fr. Steadfast) Capital IV SCS					
Thomas H. Lee Parallel Fund VIII, L.P.					
Vista Equity Partners Fund VII, L.P.					
ApaxX EUR L.P.					
CVC Growth Partners II L.P.					
Zwischensumme					
II. Sonstige Vermögensgegenstän- de					



		Anfangsbestand 01.01.2019 in EUR	Abgänge 2019 in EUR	Zugänge 2019 in EUR	Bestand 31.12.2019 in EUR	Wert in EUR
I.	Andere					573,30
	Zwischensumme					
III.	Liquiditätsanlagen					
I.	Bankguthaben					274.294,07
	Zwischensumme					
Summe Vermögensgegenstände						
B.	Schulden					
I.	Verbindlichkeiten aus					
1.	Leistungen von Dritten					-8.379,83
2.	anderen Gründen					-3.484,37
	Zwischensumme					
II.	Rückstellungen					-5.355,00
	Zwischensumme					
Summe Schulden						
C.	Fondsvermögen					
					Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in
A.	Vermögensgegenstände					
I.	Beteiligungen					
	WealthCap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG					
	Beteiligungsfonds 42 GmbH & Co. Geschlossene Invest- ment KG					
	LHI Immobilien-Portfolio II Objekte Baden-Württemberg und Bayern GmbH & Co. Geschlossene Investment KG					
	Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. Geschlossene In- vestment KG					
	Mittelbar gehalten über: IFK 4 SWPF GmbH					
	Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene In- vestment KG					
	Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG					
	Vermögen der IFK 4 SWPF GmbH					
	Mittelbar gehalten über: Concentio Aero GmbH & Co. KG					

		Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in
	KGAL APF 3 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG		
	Mittelbar gehalten über: TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG		
	Capital Dynamics S.C.A. - Global Secondaries V		
	EQT Infrastructure IV (No.2) SCSp EUR SCSp		
	Borromin (fr. Steadfast) Capital IV SCS		
	Thomas H. Lee Parallel Fund VIII, L.P.		
	Vista Equity Partners Fund VII, L.P.		
	ApaxX EUR L.P.		
	CVC Growth Partners II L.P.		
	Zwischensumme	907.938,66	77,90%
II.	Sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Andere		
	Zwischensumme	573,30	0,05%
III.	Liquiditätsanlagen		
1.	Bankguthaben		
	Zwischensumme	274.294,07	23,53%
Summe Vermögensgegenstände		1.182.806,03	101,48%
B.	Schulden		
I.	Verbindlichkeiten aus		
1.	Leistungen von Dritten		
2.	anderen Gründen		
	Zwischensumme	-11.864,20	-1,02%
II.	Rückstellungen		
	Zwischensumme	-5.355,00	-0,46%
Summe Schulden		-17.219,20	-1,48%
C.	Fondsvermögen	1.165.586,83	100,00%
	umlaufende Anteile (Stück)		1.063.392
	Anteilwert (EUR)		1,10

Der individuelle Anteilwert des einzelnen Kommanditisten wird einmal jährlich ermittelt und dem Kommanditisten mitgeteilt.

5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung



Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Erstattung der Beiträge IHK 2016 bis 2018.

Innerhalb der Verwaltungsvergütung wird die an die derigo KG aus dem Vertrag über die kollektive Vermögensverwaltung gezahlte Vergütung ausgewiesen.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen in Höhe von EUR 95.025,47 (Vorjahr EUR 299.926,50) den Ausgabeaufschlag sowie die Initialkosten gemäß § 7 Abs. 2 und 3 der Anlagebedingungen.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -119.310,76 (Vorjahr EUR -307.903,72). Das nicht realisierte Ergebnis aus Neubewertung beträgt EUR 76.427,92 (Vorjahr EUR 25.767,72) und setzt sich aus Erträgen aus der Neubewertung erworbener Beteiligungen in Höhe von EUR 78.806,12 (Vorjahr EUR 30.356,52) und Aufwendungen aus der Neubewertung von erworbenen Beteiligungen in Höhe von EUR -2.378,20 (Vorjahr EUR -4.588,80) zusammen.

6. Weitere Erläuterungen

Verwendungsrechnung nach § 24 Abs. 1 KARBV

Der persönlich haftende Gesellschafter der IFK 4 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 inklusive der über den Treuhandkommanditisten ITM Immobilien Treuhand München Vermögensverwaltung GmbH zum 31. Dezember 2019 aufgenommenen Investoren (Treugeber) sowie der geschäftsführende Kommanditist mit seiner bisher geleisteten Haftsumme beteiligt.

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-119.310,76
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Belastung auf Kapitalkonten	119.310,76
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	777.238,83
1. Entnahmen für das Vorjahr	-224,10
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	431.455,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-119.310,76
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	76.427,92
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	1.165.586,83

Darstellung der Kapitalkonten nach § 25 Abs. 4 KARBV



	Komplementärin	Kommanditisten
	EUR	EUR
Einlagenkonto I	0,00	4.715.200,00
Einlagenkonto II	0,00	-3.381.420,00
Rücklagenkonto	0,00	234.985,50
Kostenvorausbelastungskonto	0,00	-464.642,24
Gewinn- und Verlustkonto	0,00	-40.466,55
Auszahlungskonto	0,00	-265,52
Stand zum 31. Dezember 2019	0,00	1.063.391,19

Abgeschlossene Geschäfte über Finanzinstrumente nach § 101 Abs. 1 Satz 3 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 Satz 3 Nr. 3 KAGB

Im Geschäftsjahr betrug die Anzahl der umlaufenden Anteile 1.063.392 (Vorjahr 751.472). Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine geleistete Einlage in Höhe von EUR 1,00 bestimmt wird, beträgt EUR 1,10. Der individuelle Anteilwert des einzelnen Kommanditisten wird einmal jährlich ermittelt und dem Kommanditisten mitgeteilt.

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

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert
	EUR		
2016	16.142,08		1,00
2017	133.779,83		1,00
2018	777.238,83		1,03
2019	1.165.586,83		1,10

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 4 KG aus. Sie betrug 2,61 % (Vorjahr 2,03 %) bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 24.649,25 (Vorjahr EUR 10.078,74). Die einmaligen Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betragen im Geschäftsjahr 2019 EUR 66.225,47 (Vorjahr EUR 133.696,50). Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 7,00 % (Vorjahr 26,96 %). Dieser hohe Prozentsatz resultiert daraus, dass der durchschnittliche Nettoinventarwert als Bezugsgröße im Geschäftsjahr 2019 aufgrund des Platzierungsbeginns in 2016 und insbesondere aufgrund der Konzeption des AIF als Ratenansparfonds deutlich geringer ist als das gezeichnete Kommanditkapital. Darüber hinaus wurde der Ausgabeaufschlag in Höhe von EUR 28.800,00 (Vorjahr EUR 166.230,00) erhoben.

Der derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) fließt im Geschäftsjahr keine erfolgsabhängige sowie zusätzliche Vergütung 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 Aufwandserstattungen.

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 12. Juli 2016 (gültig in der Fassung vom 26. Juni 2018) keine Rücknahme der Anteile vor.

Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 17 % der Einlage (Initialkosten und Ausgabeaufschlag), welche anteilig nach Leistung der Einlagenrate belastet wird. Die KVG erhielt im Geschäftsjahr 2019 EUR 13.670,90 (Vorjahr EUR 10.493,42) als Initialvergütung. Des Weiteren wurde der IFK 4 KG für die Vermittlung von Eigenkapital durch Vertriebsgesellschaften ein Betrag in Höhe von EUR 81.354,57 (Vorjahr EUR 289.433,08) in Rechnung gestellt.

Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Die obenstehenden Angaben werden im Lagebericht der Investmentkommanditgesellschaft ausgeführt.

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

Gem. Art. 1 Abs. 5 der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) Nr. 231/2013 DER KOMMISSION vom 19.12.2012 ("AIFM-VO) bezieht sich die Ermittlung von schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände auf für bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF bei denen besondere Regelungen bestehen (z.B. "side pockets"-Regelungen, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Die Qualifizierung als nicht kurzfristig liquidierbarer Vermögensgegenstand genügt für die Berücksichtigung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand nicht.

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände des AIF des Geschäftsjahres beträgt 0,00 %.

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, Gegenpartierisiken 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 2019 wurde von der Investmentkommanditgesellschaft der Leverage nicht in Anspruch genommen.

7. Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Nachtragsbericht



Ein Leasingnehmer (Anteil rd. 23 %) bei der Beteiligung KGAL APF 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (KGAL APF 3), die mittelbar von der Investmentkommanditgesellschaft über den Zielfonds Concentio Aero GmbH & Co. KG gezeichnet wurde, hat eine geordnete Restrukturierung im Rahmen des Chapter 11 Verfahrens nach US-Recht beantragt. Im worst case Szenario, kann es zu einer Verschlechterung der IRR-Zielrendite um 4,4 % auf 1,8 % und einer Abwertung des Net Asset Values kommen. Seitens der KGAL APF 3 wurden bereits verschiedene Maßnahmen ergriffen, um eine Abwertung zu verhindern.

Die weitere Entwicklung auch bei den verbleibenden Fluggesellschaften bleibt abzuwarten und wird im Wesentlichen von der Dauer der jetzigen Krise, der Bonität der jeweiligen Fluggesellschaften und von staatlichen sowie anderen Stützungsmaßnahmen abhängen.

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses hat die Investmentkommanditgesellschaft keine weitere Beteiligung erworben.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr waren:

für die IFK Select Beteiligungs GmbH:

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

für die IFK Select Management GmbH (geschäftsführender Kommanditist):

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

Die beiden Gesellschaften werden jeweils durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Herr Dr. Bauer und Herr von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

Die Geschäftsführer der IFK Beteiligungs GmbH und der IFK Select Management 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, 22. Mai 2020

IFK Select Beteiligungs GmbH

Dr. Werner Bauer

Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführer

IFK Select Management GmbH

Dr. Werner Bauer

Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführer

IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

I. Grundlagen der Gesellschaft

Die IFK 4 Sachwertportfolio 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 den Assetklassen Immobilien, Luftfahrzeuge sowie Energie und Infrastruktur aufzubauen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 haben 272 Anleger ein Kommanditkapital von rd. TEUR 4.715 ohne Agio gezeichnet. Am 8. September 2016 wurde für die Investmentkommanditgesellschaft die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Die Zeichnungsfrist endete am 30. Juni 2019.

II. Tätigkeitsbericht

Tätigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die am 13. Januar 2016 gegründete und am 26. Januar 2016 ins Handelsregister A des Amtsgerichts Regensburg unter der HRA 9299 eingetragene Investmentkommanditgesellschaft hat mit dem Inkrafttreten des Bestellungsvertrages vom 27. Januar 2016 die derigo GmbH & Co. KG, München, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit dem Portfoliomanagement und dem Risikomanagement bis zum 31. Dezember 2041 bzw. für die Dauer des AIF 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 AG, 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 12. September 2016 wurde im Geschäftsjahr 2018 am 1. Januar, 19. Februar und 1. Juli 2018 sowie im Geschäftsjahr 2019 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 Veränderungen in der Geschäftsführung des Mutterkonzerns der BVT Holding GmbH & Co. KG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der derigo GmbH & Co. KG (KVG) sowie in der Vertriebsgesellschaft der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, das verwaltete Investmentvermögen der KVG, die Aktualisierung der Wertentwicklung, die Anpassung der Prognoserechnung, die Verlängerung der Zeichnungsfrist bis zum 30. Juni 2019 sowie der Wechsel des Datenschutzbeauftragten.

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 einmal jährlich an die Anleger ausgezahlt (ausgeschüttet) werden.

Die Investmentkommanditgesellschaft investiert über die Beteiligung an einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland (Tochtergesellschaft), es sei denn, die KVG hat durch sorgfältige Prüfung festgestellt, dass den Anlegern aufgrund einer unmittelbaren Beteiligung der Investmentkommanditgesellschaft keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb entstehen.

Die Investmentkommanditgesellschaft erwirbt unmittelbar oder mittelbar über die Tochtergesellschaft im Umfang von mindestens 60 % des Wertes des Investmentvermögens Anteile oder Aktien an inländischen geschlossenen Publikums-AIF sowie inländischen geschlossenen Spezial-AIF; solche AIF werden nachfolgend als "Zielvermögen" bezeichnet.

Die Investmentkommanditgesellschaft ordnet die Zielvermögen vier verschiedenen Assetklassen zu. Zielvermögen, die mittelbar oder unmittelbar:

- in Immobilien sowie die zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände investieren,



- in Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestand- und -ersatzteile in Infrastruktur sowie die zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände investieren,
- in Anlagen zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren und fossilen Energien, in Infrastruktur, die hierfür genutzt wird sowie die zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände investieren,
- in Beteiligungen an Unternehmen, die nicht zum Handel an der Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und das Portfolio

Die Investmentkommanditgesellschaft investierte im Geschäftsjahr in drei direkte Beteiligung. Davon waren zwei Beteiligungen in Immobilienfonds in Höhe von jeweils nominal EUR 100.000,00 und eine Beteiligung in Immobilienfonds in Höhe von nominal AUD 200.000,00. Für die bereits in 2018 eingegangenen zwei indirekten Beteiligungen an einem Flugzeugfonds in Höhe von EUR 100.000,00 und einem Private Equity Fonds in Höhe von EUR 200.000,00, wurden in 2019 Beträge in Höhe von EUR 27.890,06 abgerufen. Über die IFK 4 SWPF GmbH wurde im Geschäftsjahr keine weitere Beteiligung eingegangen.

Übersicht über die Wertentwicklung

Die geleisteten Einlagen der Kommanditisten betragen EUR 1.333.780,00 (Vorjahr EUR 931.125,00). Der Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2019 beträgt EUR 1.165.586,83 (Vorjahr EUR 777.238,83). Somit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine geleistete Einlage in Höhe von EUR 1 bestimmt wird, EUR 1,10 (Vorjahr EUR 1,03). Die Veränderung zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf weitere Einzahlungen von Kommanditkapital im Geschäftsjahr 2019 zurückzuführen.

III. Risikobericht

Die Gesellschaft 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. dem 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 Gesellschaft hat das Ziel, diese Risiken systematisch zu erfassen, bewerten, überwachen und zu steuern. Hierzu hat die Gesellschaft die für sich und jeden von ihren verwalteten AIF relevanten Risiken sowie die Art und Weise des Umgangs mit diesen Risiken in einem Risikokatalog erfasst.

Der Ausbruch des Corona-Virus SARS-CoV-2 bzw. der Krankheit COVID-19 hat die KVG veranlasst den vorgesehenen Notfallplan des Organisationshandbuchs anzuwenden. Die Regelungen sind ausgeführt worden und aktiv. Der Geschäftsbetrieb kann uneingeschränkt weitergeführt werden, so dass sämtliche Leistungen in gewohnter Qualität zur Verfügung stehen.

Die Wertentwicklung sowie die liquide Situation der von der KVG verwalteten AIF und deren Investitionen werden laufend überprüft. Zum gegenwertigen Zeitpunkt ist keine umfassende Analyse zu den konkreten Auswirkungen durchführbar. Die durchgeführten Stress- und Limittests geben noch das Ergebnis vor Ausbruch der Krankheit wieder. Die Ergebnisse neuer Entwicklungen werden den Anlegern im Rahmen der Reporting im Kalenderjahr 2020 mitgeteilt.

Risikoinventur

Die Risikoinventur ist der Ausgangspunkt für die Identifizierung und die Erfassung potenzieller Risiken, die die Existenz des Unternehmens gefährden können bzw. die das Unternehmen daran hindern können, seine Ziele zu erreichen. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Risikoinventur wird ein Risikokatalog erstellt bzw. aktualisiert.

Die Risikoinventur wird turnusmäßig gemäß § 29 Abs. 2 Satz 2 KAGB mindestens einmal im Jahr im Rahmen der jährlichen Überprüfung des Risikokatalogs durchgeführt. Unterjährig kann es aufgrund von Risiko/Schadensmeldungen der Fachabteilungen zu einer anlassbezogenen Risikoinventur kommen.

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

Risikoarten			
Liquiditätsrisiken	Wertänderungsrisiken	Gegenparteirisiken	Operationelle Risiken
Zahlungseingangsrisiko	Anlagerisiko	Insolvenzrisiko	Risiko strafbarer Handlungen



Risikoarten			
Liquiditätsrisiken	Wertänderungsrisiken	Gegenparteienrisiken	Operationelle Risiken
Zahlungsausgangsrisiko	Planabweichungsrisiko	Risiko aus Managementwechsel	IT-Risiko
	Marktpreisrisiko	Rückabwicklungsrisiko	Schlüsselpersonenrisiko
	Risiko aus Leverage	Majoritätsrisiko	Risiko aus Interessenskonflikten
	Währungsrisiko	Bewertungsrisiko	Prozessrisiko
			Gesetzliches Risiko
			Konzeptions- / Produkthaftungsrisiko
			Reputationsrisiko
			Katastrophenrisiko

Die Risikosituation der Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr 2019 gegenüber den Angaben im Verkaufsprospekt weitgehend unverändert. Die Anlage des Kapitals wird ausschließlich gemäß der Investitionsgrundsätze unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung erfolgen.

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 die vorhandenen liquiden 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 Investmentkommanditgesellschaft wurde zum 30.06.2019 mit einem gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von 4,715 Mio. EUR geschlossen. Im Geschäftsjahr 2019 hat die Investmentkommanditgesellschaft weitere Investitionen angebonden. Die Liquidität der Investmentkommanditgesellschaft war zu keinem Zeitpunkt gefährdet.

Die Zahlungsfähigkeit der Investmentkommanditgesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch eine ausreichende Liquiditätsausstattung gesichert. Auch für das Geschäftsjahr 2020 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 Gesellschaft befand sich in 2018/2019 in der Platzierungsphase. Investitionen wurden getätigt und erste positive Entwicklungen bei den Zielfondsbeiträgen konnten im Geschäftsjahr 2019 bei der Bewertung zum 31.12.2019 ermittelt werden.

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 Dienstleister wird sowohl durch die Abteilung Portfoliomanagement als auch Risikomanagement laufend überprüft.



Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Datenschutzbeauftragte aufgrund nicht zeitgerechter Erbringung seiner Leistung ausgetauscht. Weitere Fehl- oder Mangleistungen wurden nicht identifiziert.

Die Commerzbank hat der gesamten BVT-Gruppe einen Bankguthabenbetrag zugeteilt bei dem von einer Berechnung von Verwarentgelt abgesehen wird. Dieser Gesamtbetrag wurde im Geschäftsjahr 2019 überschritten, so dass Verwarentgelt von der Commerzbank in Rechnung gestellt wurde. Das erteilte Guthaben und das sich darauf gegebenenfalls ergebende Verwarentgelt wird anhand einer mathematischen Verteilung basierend auf den Liquiditätsbeständen der einzelnen Gesellschaften verteilt. Aufgrund dieser Verteilung und dem sehr geringen Guthabenbestand bei der Investmentkommanditgesellschaft war diese nicht von Verwarentgeltzahlungen betroffen.

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 Interessenkonflikten 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 müssten.

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 Investitionstätigkeit oder zukünftigen Ausschüttungen reagiert werden.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren sind für die Investmentkommanditgesellschaft nicht formuliert worden.

Da die konkreten Investitionen des AIF noch nicht abgeschlossen sind, existiert noch keine hinreichend sichere Planungsrechnung mit darauf basierenden Ausschüttungsquoten, welche künftig den wesentlichen finanziellen Leistungsindikator darstellen. Die Steuerung erfolgt im Wesentlichen über die Liquidität der Gesellschaft. Eine Steuerung der Gesellschaft über andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

IV. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wachstum der Weltwirtschaft war in 2019 geprägt vom Handelskrieg zwischen den USA und China. Das Wirtschaftswachstum fiel dadurch insbesondere in den entwickelten Volkswirtschaften und China geringer aus als erwartet. Besonders betroffen war die globale Industrie, für die Anzeichen eines zyklischen Abschwungs vorhanden sind. Die aus dem Handelskonflikt resultierenden Unsicherheiten, technologischer Wandel sowie Regulierungen im Zusammenhang mit Klima- und Umweltschutz führten zu Investitionsaufschüben und wirkten wachstumshemmend. Ein weiteres Abkühlen der Konjunktur wurde durch eine bislang noch vergleichsweise positive Stimmung unter Verbrauchern begrenzt.¹

Die vom Statistischen Bundesamt im Januar 2020 veröffentlichten Werte² zeigen für die Euro-Zone in 2019 mit einem BIP-Wachstum von 1,1 % einen deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr (1,9 %). Auch das deutsche Wachstum hat sich mit 0,6 % gegenüber dem Vorjahr (1,5 %) verlangsamt. Zuwächse beim Wachstum gab es vor allem in den Dienstleistungsbereichen und im Baugewerbe, während in großen Teilen der Industrie, insbesondere im Automobilsektor Rückgänge zu verzeichnen waren. Wichtige Wachstumstreiber waren dabei wie im Vorjahr die privaten sowie die staatlichen Konsumausgaben.

Die Aktienmärkte haben sich in 2019 sehr positiv entwickelt. Der DAX notierte zu Jahresbeginn bei 10.559 Punkten und stieg bis zum Jahresende auf 13.249 Punkte. Damit verzeichnet der deutsche Leitindex in 2019 einen Anstieg um 25,48%. Durch den Ausbruch des Coronavirus SARS-CoV-2 im ersten Quartal 2020 wurden Regierungen, Finanzinstitute, Unternehmen und Einzelpersonen in der ganzen Welt zu beispiellosen Maßnahmen veranlasst bzw. gezwungen. Die Folgen für die Weltwirtschaft sind nur schwer einzuschätzen und hängen maßgeblich davon ab, wann die Ausbreitung des Virus hinreichend eingedämmt werden kann und ein normaler Alltag wieder Einkehr findet. An den Finanzmärkten kam es bisweilen zu erheblichen Verwerfungen. Der DAX notierte zum Ende des ersten Quartals 2020 bei 9.936 Punkten.

¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Den Strukturwandel meistern, Jahresgutachten 2019/20, Dezember 2019



² Statistisches Bundesamt: Bruttoinlandsprodukt für Deutschland 2019, Begleitmaterial zur Pressekonferenz am 15. Januar 2020 in Berlin

Der Euro hat im Jahresverlauf gegenüber dem Dollar leicht abgewertet. Globale Unsicherheiten durch den Handelskrieg zwischen den USA und China sowie ein unklarer Ausgang des Brexits haben zu einer Stärkung des Dollar als Reservewährung beigetragen. Der Euro hat dagegen tendenziell unter der schwachen wirtschaftlichen Situation in Europa gelitten. Insgesamt fiel der Euro von 1,1397 USD im Januar geringfügig auf 1,1234 USD zum Jahresende.

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 sowie seiner in Europa zentralen Lage ein besonders attraktiver Standort ist. In den vergangenen drei Jahren (2016 bis 2018) investierten in- und ausländische Investoren jeweils das dritthöchste Investitionsvolumen weltweit in deutsche Immobilien, nur in den USA und in Großbritannien wurde ein höheres Transaktionsvolumen im Immobiliensektor investiert³.

Der Markt für Wohnimmobilien verzeichnet nach wie vor weltweit besonders in den Metropolen eine starke Nachfrage bei steigenden Mieten und Kaufpreisen. Der Preisanstieg für Immobilien hat sich dabei insgesamt weltweit (gemessen in 56 Ländern der Erde) im dritten Quartal 2019 verlangsamt und lag bei 3,7 % gegenüber 4,9 % zum dritten Quartal 2018⁴. Im Segment Gewerbeimmobilien stieg das globale Transaktionsvolumen im Jahr 2019 um 4 % auf ein neues Rekordhoch mit rd. 800 Mrd. USD⁵.

Der deutsche Immobilienmarkt spiegelt weitgehend die globalen Entwicklungen, wie günstige Finanzierungsbedingungen, gute Wirtschaftslage, hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten sowie hohe Investitionen, vor allem in Gewerbeimmobilien, wider. So wurden allein in Deutschland in 2018 von privaten und institutionellen Investoren 72,6 Mrd. EUR in Gewerbeimmobilien investiert, was einem Anstieg von rd. 19 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Großteil des Kapitals floss dabei mit 55 % in Büroimmobilien (rd. 40 Mrd. EUR). Vor allem die anhaltend gute Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen aus. Der Einzelhandel weist dagegen im zweiten Jahr in Folge ein rückläufiges Transaktionsvolumen auf. Nachdem das Transaktionsvolumen im Einzelhandel bereits in 2018 im Vergleich zu 2017 um 25 % sank, reduzierte sich dieses in 2019 nochmals um knapp 4,1 % auf 10,1 Mrd. EUR. Besonders stark fiel der Rückgang bei Einkaufszentren aus, gefolgt von Fachmärkten und Fachmarktzentren. Diese Entwicklungen sind dabei ein Ergebnis des anhaltenden Wandels in der deutschen Einzelhandelslandschaft mit einer anhaltend starken Zunahme des Distanzhandels (E-Commerce) bei einer aktuell guten Verbraucherstimmung. Dabei haben lebensmittelgebundene Objekte eine gewisse E-Commerce-Resilienz entwickelt und sind weiterhin stark nachgefragt.

Im Segment der Logistikimmobilien war das Transaktionsvolumen in 2019 (4,6 Mrd. EUR) nach 2018 (7 Mrd. EUR) erneut rückläufig: Die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist zwar ungebrochen hoch, aber das knappe Angebot begrenzt die Investitionsmöglichkeiten. Dennoch wird für die kommenden Jahre auf Grund des wachsenden Onlinehandels und der zentralen Lage Deutschlands innerhalb Europas ein anhaltend hoher Bedarf an Logistikflächen (Neubau) erwartet⁶.

Mit dem Auftreten der Corona-Krise im ersten Quartal 2020 sind zum jetzigen Zeitpunkt erste, je nach Nutzungsart, unterschiedliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche zu beobachten. Während Wohn- und Büroimmobilien zunächst weniger von der Entwicklung rund um COVID-19 betroffen sind, sind Freizeitimmobilien, wie Kino, Theater und Fitnessstudios, sowie Hotelimmobilien, Parkhäuser und Einzelhandelsimmobilien, die nicht zur Lebensmittelbranche gehören, stark von den in weiten Teilen der Welt angeordneten Ladenschließungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens betroffen. Zum Berichtszeitpunkt lässt sich noch nicht sagen, wie hoch die wirtschaftlichen Auswirkungen auch vor dem Hintergrund etwaiger staatlicher Maßnahmenpakete sein werden.

³ Cushman & Wakefield, The Atlas Summary 2019, März 2019

⁴ Knight Frank, "Global House Price Index Q3 2019", Oktober 2019

⁵ Jones Lang Lasalle (JLL), Global Market Perspective, Februar 2020

⁶ Rat der Immobilienweisen, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020, Februar 2020

Marktentwicklung Luftfahrzeuge

Seit 1960 verzeichnet das Passagieraufkommen in der Luftfahrt gemessen an verkauften Passagierkilometern ein deutliches Wachstum, der langfristige Wachstumstrend beträgt gemäß Analysen von IATA (International Air Transport Association) durchschnittlich 5,5 % pro Jahr. Für den Zeitraum 2019 bis 2038 prognostiziert Boeing ein weiteres Wachstum des Passagieraufkommens von 4,6 % p. a.⁷. Das Wachstum hat sich dabei über die Jahre als recht krisenfest erwiesen und reagierte auf externe Schocks wie etwa die Terroranschläge vom 11. September 2001 nur mit einem kurzfristigen Rückgang. Auch vom jüngsten Abschwung in Folge der Finanzkrise erholte sich die Luftfahrt recht schnell. Nach einem Branchenverlust von 4,6 Mrd. USD im Jahr 2009 konnte bereits im Folgejahr ein Branchengewinn in Höhe von 17,3 Mrd. USD und im Jahr 2011 trotz steigender Treibstoffkosten ein Gewinn von 8,3 Mrd. USD erwirtschaftet werden. In den Folgejahren stieg der erwirtschaftete Branchengewinn stetig und belief sich in 2017 auf rd. 38 Mrd. USD⁸. In 2018 sank der Branchengewinn im Wesentlichen auf Grund des in der Luftfahrtindustrie zunehmenden Kostendrucks auf rd. 30 Mrd. USD. Für die nächsten 20 Jahre wird mit einem weiteren Wachstum des Passagierverkehrs von 4,3 % p. a. (Schätzung von Airbus) bzw. 4,6 % p. a. (Schätzung von Boeing) gerechnet. Zusammen mit dem Ersatzbedarf älterer Flugzeuge führt dies zu einem prognostizierten Bedarf an mehr als 39.210 bzw. 44.040 neuen Flugzeugen im Gesamtwert von 6,8 Billionen USD⁹. Davon werden laut Airbus schätzungsweise 36 % für die Substitution älterer Maschinen benötigt und 64 % für den Ausbau der Flotte. Gemäß Schätzungen von Boeing werden dabei etwa 42 % der neuen Flugzeuge an Airlines der Länder des asiatisch-pazifischen Raumes, rund 21 % an Airlines in Nordamerika, rd. 20 % an Airlines in Europa und rd. 7 % an Airlines im Mittleren Osten geliefert werden. Airbus und Boeing erwarten die stärkste Nachfrage bei Narrowbody-Flugzeugen: Gemäß Schätzungen werden 29.780 (Prognose Airbus) bzw. 34.660 (Prognose Boeing) dieser Maschinen bis 2038 neu an den Start gehen. Dies entspricht rd. 76 % bzw. 78,7 % aller erwarteten Bestellungen. Dagegen sollen bis 2038 "nur" 9.410 bzw. 8.340 Langstreckenpassagierflugzeuge (Widebody) nachgefragt werden. Allerdings sind vor allem kleinere Fluggesellschaften einem hohen Wettbewerb sowie Kostendruck ausgesetzt. In Folge dessen mussten in 2018 und 2019 einige z. T. prominente Fluggesellschaften Insolvenz anmelden (z. B. Germania, Thomas Cook). Die Gründe hierfür liegen neben dem hohen Wettbewerb (vor allem in Europa) und dem immananten Kostendruck in der angespannten Lage von einigen Low-Cost-Carriern in der Größe bzw. eben in der nicht ausreichenden Größe der Flugzeugflotte. Im Zuge der Corona-Krise im ersten Quartal 2020 sind viele Fluggesellschaften weltweit von staatlich angeordneten Grounding-Maßnahmen bzw. eingeschränktem Luftverkehr betroffen, was die Liquidität der Fluggesellschaften erheblich belastet. Inwieweit die teilweise bereits angekündigten staatlichen Fördermaßnahmen dies abfangen können, lässt sich aus heutiger Sicht noch nicht beurteilen.

Marktentwicklung regenerative Energie und Umweltprojekte

In den kommenden Jahrzehnten werden Bevölkerungswachstum und stetig fortschreitende Industrialisierung vor allem in den Emerging Markets weiterhin zu einem deutlichen Anstieg des globalen Energiebedarfs führen. Bloomberg New Energy Finance (BNEF)¹⁰ prognostiziert einen Zuwachs des globalen Energiebedarfs bis 2040 von 58 % im Vergleich zum Energiebedarf in 2016 bzw. 2 % p. a. Dementsprechend wird ein Investitionsvolumen von 10,2 Billionen USD in neue energieerzeugende Anlagen bis 2040 prognostiziert. Dabei bestehen weltweit starke wirtschaftliche und politische Anreize den Energiebedarf zunehmend durch Anlagen mit deutlich geringeren Kohlenstoffemissionen, wie Erneuerbare Energien, zu erzeugen. In 2018 wurden 289 Mrd. USD in Erneuerbare Energien investiert und damit neu installierte Energiekapazitäten i. H. v. 181 GW geschaffen. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr, 2017, einem Anstieg um rd. 15 % der neu installierten Kapazitäten bzw. um 3 % des Investitionsvolumens¹¹. Wie in 2017, überstiegen die neu installierten Erneuerbare Energiekapazitäten auch in 2018 bei weitem die neu installierten fossilen und nuklearen Energiekapazitäten. Allein auf neu installierte Windenergieanlagen bzw. auf neu installierte Solar / PV-Anlagen entfielen in 2018 rd. 47 % bzw. 41 % der insgesamt neu installierten Kapazitäten (ohne große Wasserkraftanlagen)¹¹.

⁷ Boeing, Commercial Market Outlook 2019 -2038, Juni 2019

⁸ IATA, Annual Review 2018, Juni 2018

⁹ Airbus, Global Market Forecast 2019-2038, Juni 2019 bzw. Boeing, Commercial Market Outlook 2019 -2038, Juni 2019

¹⁰ Bloomberg New Energy Finance, New Energy Outlook 2017, Juni 2017

¹¹ Renewables 2019 Global Status Report, Ren21, Mai 2019

Per Ende 2018 beläuft sich die weltweit insgesamt installierte Kapazität von erneuerbaren Energieanlagen auf rd. 12,9 % der gesamten stromproduzierenden Kapazitäten (ohne große Wasserkraftanlagen)¹². BNEF prognostiziert für das Jahr 2050 einen Anstieg der installierten Kapazität erneuerbarer Energieanlagen auf ca. 50 % der weltweit insgesamt stromproduzierenden Kapazitäten. Dies ist im Wesentlichen auf die starke Kostenreduktion für Windenergieanlagen und Solar / PV Projekte zurück zu führen. Z. B. sind seit 2009 die Produktionskosten für Onshore-Windenergie um 33 % und für Solar Panels um 80 % gesunken. Es wird erwartet, dass die Kosten für Erneuerbare Energien Anlagen in den kommenden Jahren noch weiter sinken: z. B. wird eine Kostenreduzierung bei Solar- / PV-Anlagen um weitere 70 % bzw. bei Windenergieanlagen um 58 % bis 2050 prognostiziert¹³. Anhand der bislang installierten sowie prognostizierten Kapazitäten wird ersichtlich, dass Wind und Solar- / PV neben Wasserkraft zu den etabliertesten Technologien der Erneuerbaren Energien gehören. Die anhaltenden z. T. drastischen Kostenreduzierungen bei verschiedenen Erneuerbare Energie Technologien führen vor allem in hochpreisigen Energiemärkten, wie USA, Kanada, Australien und Westeuropa nahezu zu einer Wettbewerbsfähigkeit mit konventionellen Technologien. Dennoch profitieren die meisten der Erneuerbaren Energien aktuell noch von langfristigen staatlichen Förderungssystemen, die sich je nach Technologie oder Region unterscheiden.

Die im ersten Quartal 2020 aufgetretene 'Corona-Krise' hat nach unserem aktuellen Kenntnisstand noch keine direkten Auswirkungen auf Energieerzeugende Anlagen aus Erneuerbaren Energien, da die Erzeugung von Energie eine essentielle Infrastrukturleistung ist und diese unabhängig von den COVID-19 Entwicklungen in Anspruch genommen wird.

Marktentwicklung Private Equity

Die Belebung im globalen Private Equity-Fundraising, die seit 2013 wegen günstiger Finanzierungsbedingungen und eines aktiven Exitumfelds zu beobachten ist, setzte sich auch in 2019 fort: Das Fundraisingvolumen von Private Equity- und Venture Capital-Fonds betrug 595 Mrd. USD und lag damit nur 5 % unter den Rekordwerten aus den beiden Vorjahren (628 Mrd. USD in 2017 und 2018). Dabei ist zu beobachten, dass die durchschnittliche Größe der Fonds (Fondsvolumen) in den vergangenen Jahren stetig anstieg: In 2017 betrug das durchschnittliche Fondsvolumen eines Private Equity Fonds 262 Mio. USD und in 2019 bereits 452 Mio. USD. Dieser Anstieg im Fondsvolumen zeigt sich auch in einem stetigen Anstieg des Transaktionsvolumens (Dealvolumen): zum Beispiel stieg das Buyout-Transaktionsvolumen in den Jahren von 2014 bis 2019 auf jährlich über 300 Mrd. USD mit einem Rekordwert in 2018 von 493 Mrd. USD¹⁴.

Ein großer Teil dieses Anstiegs ist auf die erhöhte Anzahl von Mega-Deals mit Transaktionsvolumina von über 5 Mrd. USD sowie auf die hohe Investitionsbereitschaft der strategischen Käufer (zumeist Unternehmen) zurückzuführen. Auf Private Equity- und Venture Capital-Investoren (sogenannte Finanzinvestoren) entfielen in 2014 bis 2019 stets über ein Fünftel des gesamten weltweiten M&A-Transaktionsvolumens, in 2019 z. B. rund 27,5 %¹⁵. Private Equity- und Venture Capital-Funds investierten wiederum den Großteil des Kapitals in Unternehmen mit Sitz in den USA (40,4 % des gesamten Private Equity-Transaktionsvolumens) und Europa / Mittlerer Osten (rd. 32,6 %).

Im Private Equity-Segment 'Secondaries' wurde in 2019 mit 85,4 Mrd. USD das dritte Jahr in Folge ein Rekord-Transaktionsvolumen erreicht. Der Anstieg des Transaktionsvolumens in 2019 betrug dabei 7,2 % zum Vorjahreswert¹⁶. In den vergangenen Jahren nutzten eine Vielzahl von Verkäufern - darunter Finanzinvestoren wie Banken und Versicherungen, Pensionsfonds und Asset Manager - den Secondary-Markt, um ihre Private Equity-Beteiligungen aktiv zu managen und damit neu zu allokatieren. In den vergangenen Jahren haben sich Secondary Fonds mit anhaltend steigenden Fundraising-Zahlen als Subassetklasse im Private Equity Markt etabliert: Das platzierte Fondsvolumen von Secondaries-Fonds stieg von 2014 und 2015 mit je rd. 27 Mrd. USD auf einen bisherigen Rekordwert von 48,8 Mrd. USD in 2017. Dabei sank das Fundraising-Volumen in 2018 nur unwesentlich zu 2017 (3 %). Im Jahr 2019 erzielten 32 in diesem Zeitraum geschlossene Secondaries-Fonds ein Volumen von 37 Mrd. USD, womit das Fundraisingvolumen des Vorjahres um 22 % deutlich unterschritten wurde.

¹² Global Trends in Renewable Energy Investment 2019, UNEP

¹³ New Energy Outlook 2018, Bloomberg New Energy Finance

¹⁴ Preqin, 2019 Private Equity & Venture Capital Fundraising & Deals Update, Januar 2020

¹⁵ Mergermarket, Global & Regional M&A Report 2019, Januar 2020

¹⁶ Setter, Volume Report FY2019, Februar 2020



Vor dem Hintergrund, dass per Januar 2020 insgesamt 97 Secondaries-Fonds mit einem angestrebten Fondsvolumen von 99,8 Mrd. USD im Fundraising sind, wird für das Gesamtjahr 2020 wiederum ein Anstieg der Anzahl an in 2020 geschlossenen Fonds sowie deren platzierten Volumens erwartet¹⁷.

Die Assetklasse Private Equity ist je nach Geschäftstätigkeit der unterliegenden Unternehmen von den Entwicklungen rund um das im ersten Quartal 2020 aufgetretene Corona Virus bzw. die daraus resultierende Krankheit COVID-19 betroffen. Insbesondere Unternehmen im Konsumgüter- bzw. Freizeitsektor sind zum Teil erheblich von den Einschränkungen im alltäglichen Leben der Nutzer betroffen. Zum Berichtszeitpunkt kann noch keine Einschätzung auf die letztendlichen globalen Folgen der Corona-Krise, insbesondere im Private-Equity-Sektor gegeben werden.

Unternehmensentwicklung

Das Vermögen der Investmentkommanditgesellschaft wird durch den Bestellungsvertrag vom 27. Januar 2016 durch die derigo GmbH & Co. KG als externe KVG verwaltet. Die KVG hat die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement für die Dauer der Investmentkommanditgesellschaft 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 einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 4,5 % (2016) bzw. 5 % (ab 2017) der Einlagen. Die gesamten Initialvergütungen (inkl. Ausgabeaufschlag) belaufen sich auf maximal 17 % der Einlage. Zusätzlich erhält die KVG eine jährliche Verwaltungsvergütung bis zur Höhe von 1,4875 % 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 1,8445 % der Bemessungsgrundlage betragen. Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0714 % der Bemessungsgrundlage.

Lage des Unternehmens

Die Vermögenslage und Finanzlage der Gesellschaft wird auf Seiten der Aktiva im Wesentlichen durch Beteiligungen in Höhe von EUR 907.938,66 (Vorjahr EUR 616.503,85) und das Bankguthaben in Höhe von EUR 274.294,07 (Vorjahr EUR 182.460,52) bestimmt. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus den Einzahlungen der Kommanditisten sowie die Zeichnung neuer Beteiligungen. Die Rückstellungen in Höhe von EUR 5.355,00 (Vorjahr EUR 0) betreffen die Kosten der Jahresabschlussprüfung und die Erstellung der Steuererklärung. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 8.379,83 (Vorjahr EUR 11.815,97) setzen sich aus der Vergütung der Verwahrstelle sowie Provisionsverbindlichkeiten zusammen. Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich aus den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von EUR 3.374,70 (Vorjahr EUR 1.770,10) sowie Verbindlichkeiten gegenüber der KVG in Höhe von EUR 109,67 (Vorjahr EUR 8.446,68) zusammen. Die Reduzierung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus den höheren Provisionsverpflichtungen des Vorjahres, die aufgrund der Platzierung in 2018 angefallen sind. Das eingezahlte Kommanditkapital beläuft sich auf einen Betrag von EUR 1.333.780,00 (Vorjahr EUR 931.125,00) zuzüglich der Kapitalrücklage in Höhe von 4,5 % (2016) bzw. 5,0 % (ab 2017).

Im Geschäftsjahr waren 1.063.392 (Vorjahr 751.472) Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine geleistete Einlage in Höhe von EUR 1,00 bestimmt wird, betrug EUR 1,10. Die Liquiditätszuflüsse setzen sich im Wesentlichen aus den Einzahlungen der Starteinlagen und den monatlichen Raten (EUR 402.655,00; Vorjahr EUR 759.365,00), Einzahlungen aus Anschaffungskostenminderungen in Höhe von (EUR 17.400; Vorjahr EUR 9.000) und Rückflüssen aus Beteiligungen i. H. v. EUR 3.354,17 (Vorjahr EUR 0), die mit dem Beteiligungsansatz verrechnet wurden, zusammen.

¹⁷ Private Equity International (PEI) Secondaries Investor, Fundraising Report 2019, Januar 2020

Die negative Ertragslage resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für den Vertrieb von Eigenkapital (EUR 81.354,57; Vorjahr EUR 289.433,08), Initialvergütung der KVG (EUR 13.670,90; Vorjahr EUR 10.493,42) und der Verwaltungsvergütung der KVG. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -119.310,76 (Vorjahr EUR -307.903,72). Die Reduzierung der Kosten resultiert im Wesentlichen aus den höheren Provisionsverpflichtungen des Vorjahres, die aufgrund der Platzierung in 2018 angefallen sind. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 beträgt EUR 76.427,92 (Vorjahr EUR 25.767,72) und ist auf die Erträge und Aufwendungen aus der Neubewertung zurückzuführen.

Der bisherige Geschäftsverlauf des AIF entspricht in Bezug auf das realisierte Ergebnis den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein realisiertes negatives Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Die Neubewertungen sind überwiegend positiv, wodurch sich ein positives nicht realisiertes Ergebnis ergibt. Insgesamt entwickeln sich die Beteiligungen nach unseren Erwartungen. Die negative Wertentwicklung im Berichtsjahr ist insbesondere auf konzeptionsbedingte Anlaufverluste zurückzuführen. Der AIF befindet sich weiterhin in der Investitionsphase.

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) erhält für das Geschäftsjahr eine anteilige Haftungsvergütung von 0,119 %. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung eine anteilige Vergütung von 0,238 %. Beide Vergütungen sind bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft im Geschäftsjahr einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die Treuhandkommanditistin erhält von den Anlegern, die sich über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligen - bezogen auf den durchschnittlichen Anteilwert - eine Vergütung von 0,05355 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die KVG erhält anteilig für das Geschäftsjahr für die kollektive Vermögensverwaltung - bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentkommanditgesellschaft - eine Vergütung von 1,4875 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer.

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



	EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter	1.646.747,01
davon feste Vergütung	1.646.747,01
davon variable Vergütung	0,00
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Risktaker	376.300,00
davon feste Vergütung	376.300,00
davon variable Vergütung	0,00

Die KVG mit 13 Mitarbeitern und 4 Geschäftsführern verwaltet im Geschäftsjahr insgesamt 26 AIF.

Die Investmentkommanditgesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

V. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB

Prozentualer Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände

Gem. Art. 1 Abs. 5 der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) Nr. 231/2013 DER KOMMISSION vom 19.12.2012 ("AIFM-VO) bezieht sich die Ermittlung von schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände auf für bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des AIF bei denen besondere Regelungen bestehen (z.B. "side pockets"-Regelungen, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Die Qualifizierung als nicht kurzfristig liquidierbarer Vermögensgegenstand genügt für die Berücksichtigung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand nicht.

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände des AIF des Geschäftsjahres beträgt 0,00 %.

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-, Gegenparteien- und operationelle 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-, Gegenparteien- und operationelle 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 Überschreitungen der festgelegten Risikolimits eingeleitet.

Neutraubling, 22. Mai 2020

IFK Select Beteiligungs GmbH



Dr. Werner Bauer

Geschäftsführer

IFK Select Management GmbH

Dr. Werner Bauer

Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführer

**Erklärung der Geschäftsleitung der IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling
gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB
für das Geschäftsjahr 2019**

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 4 Sachwertportfolio 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.

Neutraubling, 22. Mai 2020

für die IFK Select Beteiligungs GmbH:

Dr. Werner Bauer

Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführer

für die IFK Select Management GmbH:

Dr. Werner Bauer

Geschäftsführer

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführer

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 Vorordnungen.

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.

Sonstige Informationen

Die Geschäftsführung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

–die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und 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, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

–anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und der 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.



Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter 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 Vorordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling zum 31. Dezember 2019 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 "Verantwortung 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 gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, 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 wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner 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, 26. Mai 2020

GEIPEL & KOLLMANNBERGER GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Geipel

Manfred Roßik

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde am 29.06.2020 festgestellt.