
IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Neutraubling

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018**JAHRESBERICHT**
zum 31. Dezember 2018

Bilanz zum 31.12.2018

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen		31.12.2018	31.12.2017
		EUR	EUR
1.	Beteiligungen	616.503,85	0,00
2.	Barmittel und Barmitteläquivalente		
	Täglich verfügbare Bankguthaben	182.460,52	140.245,01
3.	Forderungen		
	a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	267,75	0,00
	b) Andere Forderungen	39,46	8,00
	Summe Aktiva	799.271,58	140.253,01

B. Passiva

Investmentanlagevermögen		31.12.2018	31.12.2017
		EUR	EUR
1.	Rückstellungen	0,00	1.922,19
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.815,97	2.890,03



Investmentanlagevermögen		31.12.2018	31.12.2017
		EUR	EUR
3.	Sonstige Verbindlichkeiten		
	a) gegenüber Gesellschaftern	1.770,10	265,63
	b) Andere	8.446,68	1.395,33
4.	Eigenkapital		
	a) Kapitalanteile	931.083,64	171.718,64
	b) Kapitalrücklage	206.185,50	39.955,50
	c) Verlustvortrag	-385.798,03	-77.894,31
	d) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	25.767,72	0,00
	Summe Passiva	799.271,58	140.253,01

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

Investmenttätigkeit		2018	2017
1.	Erträge		
	Sonstige betriebliche Erträge	2.101,52	15,95
	Summe der Erträge	2.101,52	15,95
2.	Aufwendungen		
	a) Verwaltungsvergütung	-6.423,42	-1.106,79
	b) Verwahrstellenvergütung	0,00	-53,13
	c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-784,71	-477,15
	d) Sonstige Aufwendungen	-302.797,11	-60.171,29
	Summe der Aufwendungen	-310.005,24	-61.808,36
3.	Ordentlicher Nettoertrag	-307.903,72	-61.792,41
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-307.903,72	-61.792,41
5.	Zeitwertänderung		
	a) Erträge aus der Neubewertung	30.356,52	0,00
	b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-4.588,80	0,00
	Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	25.767,72	0,00
6.	Ergebnis des Geschäftsjahres	-282.136,00	-61.792,41

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 Handelsgesetzbuchs (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.

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 Beitrittsklärung durch die Gesellschaft und Ausführung durch die Gesellschaft zum jeweiligen Monatsletzten wirksam, vorausgesetzt die Starkeinlage (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. 3 HGB:

	TEUR
TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	190,5
Concentio Aero GmbH & Co. KG	40,0

4. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Beteiligungen an AIF nach § 261 Abs. 1 Nr. 5 und 6 KAGB gezeichnet:

Beteiligungen	Nominalkapital in Mio.	Zeitpunkt des Erwerbes	Beteiligungshöhe nominal in Prozent	Wert der Beteiligung	Assetklasse
Unmittelbar:					
IFK 4 SWPF GmbH (hier ohne eigene Beteiligungen)	0,025 EUR	23.04.2018	100,00%	25.015,48 EUR	
WealthCap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, München	71,00 EUR	29.03.2018	0,14%	96.000,00 EUR	Immobilien
TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling	34,70 EUR	28.06.2018	0,58%	5.002,80 EUR	Private Equity
Capital Dynamics S.C.A. - Global Secondaries V, Luxemburg ¹⁾	251,00 USD				
EQT Infrastructure IV (No.2) SCSp EUR SCSp, Luxemburg ¹⁾	5.874,10 EUR				
Steadfast Capital IV SCS, Luxemburg ¹⁾	296,07 EUR				
Thomas H. Lee Parallel Fund VIII, L.P., Wilmington ¹⁾	3.588,00 USD				
Mittelbar:					
KGAL APF 3 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Grünwald ²⁾	76,25 EUR	02.04.2018	0,13%	65.862,01 EUR	Luftfahrzeuge



Beteiligungen	Nominalkapital in Mio.	Zeitpunkt des Erwerbes	Beteiligungshöhe nominal in Prozent	Wert der Beteiligung	Assetklasse
Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling ³⁾	8,10 EUR	28.05.2018	2,47%	204.726,13 EUR	Immobilien
Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, Neutraubling ³⁾	9,10 EUR	26.09.2018	2,20%	219.897,43 EUR	Immobilien

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 über 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 Zweitmarktinvestitionen ermöglichen Preis- und Informationsvorteile, dadurch können sich gegenüber einer Erstmarktinvestition Wirtschaftlichkeitsvorteile und Risikopuffer bei Marktschwankungen ergeben. RSS wird sich bei der Auswahl der Zweitmarkt-Investitionen vorwiegend auf Standorte in Deutschland und ausgewählte Länder der übrigen EU konzentrieren. Das 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, GrünwaldKurzbeschreibung des
Investmentvermögens

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

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

Steadfast Capital IVKurzbeschreibung des
Investmentvermögens

Bei Steadfast Capital IV handelt es sich um einen institutionellen Private-Equity-Fonds bzw. einen europäischen geschlossenen Spezial-AIF (Alternative Investment Funds). 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. Steadfast Capital ist ein in Frankfurt am Main ansässiger renommierter Assetmanager.

Laufzeitprognose

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

Capital Dynamics Global Secondaries VKurzbeschreibung des
Investmentvermögens

Bei Capital Dynamics Global Secondaries V handelt es sich um einen institutionellen Private-Equity-Fonds bzw. einen europäischen geschlossenen Spezial-AIF (Alternative Investment Funds). 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 VIII

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

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.

Unmittelbar gehaltene Beteiligungen an AIF:

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

Gesellschaftskapital
(gez. Kapital zum 31.12.2018)

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 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 2017

Gebäudenutzfläche

Objekt Korntal-Münchingen: 11.249 m²
Objekt Stuttgart: 7.328 m²
Objekt Karlsruhe: 14.200 m²
Objekt Freiburg: 16.187 m²

Leerstandquote/Nutzungs-
ausfallquote

Objekt Korntal-Münchingen: 0 %
Objekt Stuttgart: 8 %
Objekt Karlsruhe: 0 %



	Objekt Freiburg: 4 %
Fremdfinanzierungsquote (max 60 % des Verkehrswertes der im Fonds befindlichen Vermögensgegenstände)	43,20 % (Stand November 2017)
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Objekt Kortal-Münchingen: Ankermieter FARO GmbH & Co. KG mit einer Festlaufzeit von 3 Jahren Objekt Stuttgart: Ankermieter Informatica GmbH mit einer Festlaufzeit von ca. 6 Jahren Objekt Karlsruhe: Ankermieter PTV bis 31.07.2033 Objekt Freiburg: 18 Mieter mit gewichteter Restmietlaufzeit von ca. 5 Jahren
Verkehrswert oder Kaufpreis (im Falle des § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB)	Objekt Kortal-Münchingen: Kaufpreis 16,05 Mio. EUR Objekt Stuttgart: Kaufpreis 12,95 Mio. EUR Objekt Karlsruhe: Kaufpreis 50,79 Mio. EUR
Anschaffungsnebenkosten	5,285 Mio. EUR (Stand November 2017)
Ergebnis der Wertgutachten	Objekt Kortal-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

Innerhalb der Barmittel und Barmitteläquivalente werden die täglich verfügbaren Bankguthaben bei der Commerzbank in Euro mit einem Betrag von EUR 182.460,52 (Vorjahr EUR 140.245,01) ausgewiesen.

Die anderen Forderungen betreffen Forderungen gegenüber Gesellschaftern aus Rücklastschriftgebühren. Die Forderungen an Beteiligungsgesellschaften betreffen weiterberechnete Kosten. Die Forderungen weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten in Höhe von EUR 11.815,97 (Vorjahr EUR 2.890,03) Provisionsverbindlichkeiten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern umfassen ausstehende Vergütungen in Höhe von EUR 1.770,10 (Vorjahr EUR 265,63) 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 weniger als ein Jahr.

Das Eigenkapital beinhaltet mit TEUR 4.139 (Vorjahr TEUR 814) die gezeichnete Kommanditeinlage der Kommanditisten, mit EUR -3.208 (Vorjahr TEUR -642) ausstehende Einlagen und mit TEUR 206 (Vorjahr TEUR 40) 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 -16 (Vorjahr TEUR -8) das Verlustkonto und mit TEUR -370 (Vorjahr TEUR -70) das Kostenvorausbelastungskonto. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt EUR -308 (Vorjahr TEUR -62).

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 31.12.2018 hatten Gesellschafter ein Kapital in Höhe von EUR 931.125,00 (Vorjahr EUR 171.760,00) und einen Ausgabeaufschlag von EUR 206.185,50 (Vorjahr EUR 39.955,50) einbezahlt.

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

Die Bilanz wird durch die Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018 ergänzt.

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2018 nach § 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

	Anfangsbestand 01.01.2018	Abgänge 2018	Zugänge 2018	Bestand 31.12.2018	Wert	Wert
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
A. Vermögensgegenstände						
I. Beteiligungen						
WealthCap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	0,00	0,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	
Mittelbar gehalten über: IFK 4 SWPF GmbH						
Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	0,00	-1.017,78	200.453,48	199.435,70	204.726,13	
Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene In- vestment KG	0,00	0,00	200.447,01	200.447,01	219.897,43	
Vermögen der IFK 4 SWPF GmbH					25.015,48	
Mittelbar gehalten über: Con- centio Aero GmbH & Co. KG						
KGAL APF 3 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG	0,00	0,00	60.144,53	60.144,53	65.862,01	
Mittelbar gehalten über: TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlos- sene Investment KG						
Capital Dynamics S.C.A. - Glo- bal Secondaries V	0,00	0,00	9.591,60	9.591,60	5.002,80	
EQT Infrastructure IV (No.2) SCSp EUR SCSp						
Steadfast Capital IV SCS						
Thomas H. Lee Parallel Fund VIII, L.P.						
Zwischensumme						616.503,85



	Anfangsbestand 01.01.2018 in EUR	Abgänge 2018 in EUR	Zugänge 2018 in EUR	Bestand 31.12.2018 in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR
II. Sonstige Vermögensgegenstände						
1. Andere					307,21	
Zwischensumme						307,21
III. Liquiditätsanlagen						
1. Bankguthaben					182.460,52	
Zwischensumme						182.460,52
Summe Vermögensgegenstände						799.271,58
B. Schulden						
I. Verbindlichkeiten aus						
1. Leistungen von Dritten					-11.815,97	
2. anderen Gründen					-10.216,78	
Zwischensumme						-22.032,75
Summe Schulden						-22.032,75
C. Fondsvermögen						777.238,83
						Fondsvermögen
						in %
A. Vermögensgegenstände						
I. Beteiligungen						
WealthCap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG						
Mittelbar gehalten über: IFK 4 SWPF GmbH						
Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG						
Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG						
Vermögen der IFK 4 SWPF GmbH						
Mittelbar gehalten über: Concentio Aero GmbH & Co. KG						
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						



	Fondsvermögen in %
Steadfast Capital IV SCS	
Thomas H. Lee Parallel Fund VIII, L.P.	
Zwischensumme	79,32%
II. Sonstige Vermögensgegenstände	
I. Andere	
Zwischensumme	0,04%
III. Liquiditätsanlagen	
I. Bankguthaben	
Zwischensumme	23,47%
Summe Vermögensgegenstände	102,83%
B. Schulden	
I. Verbindlichkeiten aus	
1. Leistungen von Dritten	
2. anderen Gründen	
Zwischensumme	-2,83%
Summe Schulden	-2,83%
C. Fondsvermögen	100,00%
umlaufende Anteile (Stück)	931.125
Anteilwert (EUR)	0,83

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 aus der Auflösung von Rückstellungen, der Weiterbelastung der Rücklastschriftgebühren und Erlösen aus Weiterberechnungen.

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 TEUR 300 (Vorjahr TEUR 59) den Ausgabeaufschlag sowie die Initialkosten gemäß § 7 Abs. 2 und 3 der Anlagebedingungen.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -307.903,72 (Vorjahr EUR -61.792,41). Das nicht realisierte Ergebnis aus Neubewertung beträgt TEUR 25.767,72 (Vorjahr TEUR 0,00) und setzt sich aus Erträgen aus der Neubewertung erworbener Beteiligungen in Höhe von TEUR 30.355,89 (Vorjahr TEUR 0,00) und Aufwendungen aus der Neubewertung von erworbenen Beteiligungen in Höhe von TEUR -4.588,17 (Vorjahr TEUR 0,00) 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 2018 aufgenommenen Investoren (Treugeber) beteiligt.

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-307.903,72
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Belastung auf Kapitalkonten	307.903,72
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	133.779,83
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	925.595,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-307.903,72
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	25.767,72
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	777.238,83

Darstellung der Kapitalkonten nach § 25 Abs. 4 KARBV

	Komplementärin	Kommanditisten
	EUR	EUR
Einlagenkonto I	0,00	4.139.200,00
Einlagenkonto II	0,00	-3.208.075,00
Rücklagenkonto	0,00	206.185,50

	Komplementärin	Kommanditisten
	EUR	EUR
Kostenvorausbelastungskonto	0,00	-369.616,77
Gewinn- und Verlustkonto	0,00	-16.181,26
Auszahlungskonto	0,00	-41,36
Stand zum 31. Dezember 2018	0,00	751.471,11

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 931.125 (Vorjahr 171.760). Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine geleistete Einlage in Höhe von EUR 1,00 bestimmt wird, beträgt EUR 0,83 (ermittelt nach § 168 KAGB). 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	0,63
2017	133.779,83	0,78
2018	777.238,83	0,83

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 2,03 % (Vorjahr 3,20 %) bei laufenden Kosten in Höhe von EUR 10.078,74 (Vorjahr EUR 2.379,98).

Die einmaligen Kosten (ohne Ausgabeaufschlag) betragen im Geschäftsjahr 2018 EUR 133.696,50 (Vorjahr EUR 25.428,38). Bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert ergibt sich ein Prozentsatz in Höhe von 26,96 % (Vorjahr 34,93 %). Dieser hohe Prozentsatz resultiert daraus, dass der durchschnittliche Nettoinventarwert als Bezugsgröße im Geschäftsjahr 2018 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 166.230,00 (Vorjahr EUR 33.435,00) erhoben.

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

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen berechnet.

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



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

Es wurden der Gesellschaft keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen berechnet. Die Gesellschaft sieht grundsätzlich gemäß Gesellschaftsvertrag vom 12. Juli 2016 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 2018 EUR 10.493,42 (Vorjahr EUR 1.855,05) als Initialvergütung. Des Weiteren wurde der IFK 4 KG für die Vermittlung von Eigenkapital durch Vertriebsgesellschaften ein Betrag in Höhe von EUR 289.433,08 (Vorjahr EUR 57.573,33) 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

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 79,32 % (Vorjahr 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, Gegenpartei- und 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 2018 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

Im ersten Quartal 2019 konnte weiteres Kommanditkapital in Höhe von TEUR 220 platziert werden. Außerdem wurde eine Beteiligung in Höhe von nominal TEUR 100 an einem Immobilienfonds 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 und einzelvertretungsberechtigt.

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, 08. April 2019

IFK Select Beteiligungs GmbH

Dr. Werner Bauer	Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
Geschäftsführer	Geschäftsführer

IFK Select Management GmbH

Dr. Werner Bauer	Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
Geschäftsführer	Geschäftsführer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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 2018 haben 230 Anleger ein Kommanditkapital von rd. TEUR 4.139 ohne Agio gezeichnet.

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 ausbezahlt (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 eine direkte Beteiligung in Höhe von nominal EUR 100.000,00 und in zwei indirekte Beteiligungen in Höhe von EUR 300.000,00, davon wurde in 2018 Beträge in Höhe von EUR 69.212,89 abgerufen. Über die IFK 4 SWPF GmbH wurden zwei indirekte Beteiligungen in Höhe von jeweils EUR 200.000,00 gezeichnet, die im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits vollständig einbezahlt wurden.

Übersicht über die Wertentwicklung

Die geleisteten Einlagen der Kommanditisten betragen EUR 931.125,00. Der Nettoinventarwert zum 31. Dezember 2018 beträgt EUR 777.238,83. Somit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für einen Kapitalanteil in Höhe von EUR 1 bestimmt wird, EUR 0,83. Die Veränderung zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf weitere Einzahlungen von Kommanditkapital im Geschäftsjahr 2018 zurückzuführen.

III. Risikobericht

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

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

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

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

Die Risikosituation der Gesellschaft blieb im Geschäftsjahr 2018 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 liquide Mittel nicht ausreichen, die Zahlungsverpflichtungen des AIF jederzeit einhalten zu können, oder dass die zusätzlich benötigte Liquidität nicht oder nur zu unangemessen hohen Kosten beschafft werden kann.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Investmentkommanditgesellschaft erste 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 2019 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 in der Platzierungsphase. Investitionen wurden getätigt, jedoch ist aufgrund des frühen Stadiums der Investitionsobjekte noch keine Aussage zur nachhaltigen Wertänderung im Geschäftsjahr 2018 möglich.

Das Risiko des AIF besteht während der Platzierungsphase in der Rückabwicklung des AIF aufgrund zu geringer Eigenkapitalzeichnungen. Die Platzierungszahlen liegen unter den geplanten Eigenkapitalzahlen und führten im Geschäftsjahr 2018 zu Limitüberschreitungen im Rahmen der Prüfungen durch das Risikomanagement, jedoch liegt das eingeworbene Eigenkapital über EUR 3 Mio., so dass eine Rückabwicklung gemäß Prospekt ausgeschlossen ist. Die Platzierungsphase ist bis 30. Juni 2019 verlängert.

Gegenparteirisiken

Das Gegenparteirisiko 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 Mangelleistungen wurden nicht identifiziert.

Die Commerzbank hat der gesamten BVT-Gruppe (Beteiligungsunternehmen und verwaltete Gesellschaften) einen Bankguthabenbetrag zugeteilt, bei dem von einer Berechnung von Negativzinsen abgesehen wird. Dieser Gesamtbetrag wurde im Geschäftsjahr 2018 überschritten, so dass durch die Commerzbank Negativzinsen in Rechnung gestellt wurden. Das erteilte Guthaben und die sich daraus gegebenenfalls ergebenden Negativzinsen werden anhand einer mathematischen Verteilung basierend auf den Liquiditätsbeständen der einzelnen Gesellschaften verteilt.

Operationelle Risiken

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

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

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

Der bisherige Geschäftsverlauf des AIF entspricht in Bezug auf das realisierte Ergebnis den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. 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. 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 schwächte sich in 2018 gegenüber dem Vorjahr etwas ab, wenngleich die konjunkturelle Entwicklung weiterhin positiv war. Vor allem in den USA und China war das Wachstum hoch, während es im Euroraum etwas nachgelassen hat. Wachstumstreiber waren zum einen der durch niedrige Arbeitslosenquoten gestützte private Konsum sowie die größtenteils weiterhin expansive Geldpolitik. Während in den USA die Federal Reserve bereits mehrere Zinserhöhungen vollzogen hat, halten die EZB und die Bank of Japan an der Niedrigzinspolitik fest. Insgesamt hält der Aufschwung der Weltwirtschaft also an, wobei die Risiken zunehmen. Der unklare Ausgang des Brexits sowie eine drohende weitere Eskalation des Handelskonflikts zwischen den USA und China sorgen für Unsicherheit. Darüber hinaus ist die Verschuldung vieler Mitgliedsstaaten des Euro-Raums sehr hoch.¹

Die vom Statistischen Bundesamt im Januar 2019 veröffentlichten Werte² zeigen für die Euro-Zone in 2018 mit einem BIP-Wachstum von 2,1 % einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2,4 %). Auch das deutsche Wachstum hat sich mit 1,5 % gegenüber dem Vorjahr (2,2 %) verlangsamt, wenngleich der Aufschwung anhält. Wichtige Wachstumstreiber waren dabei sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben.

Die Aktienmärkte konnten in 2018 nur kurz an den Aufwärtstrend der Vorjahre anknüpfen. Der DAX stieg im Laufe des Januars zunächst von 12.917 Punkten auf ein neues Rekordhoch von 13.596 Punkten. Im weiteren Jahresverlauf kehrte sich der Trend jedoch um und der Index schloss zum Jahresende bei 10.559 Punkten. Damit verzeichnet der DAX in 2018 einen Verlust von 18,26 %.

Der Euro hat zu Jahresbeginn gegenüber dem Dollar zunächst zugelegt, im weiteren Jahresverlauf jedoch abgewertet. Einerseits führten die sukzessiven US-Zinserhöhungen zu einer Stärkung des Dollars. Andererseits belasteten anhaltende politische Unsicherheiten, insbesondere bezüglich des Brexits und des italienischen Staatshaushaltes den Euro. Insgesamt fiel der Euro von 1,2065 USD im Januar auf 1,1450 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 ein besonders attraktiver Standort ist. In 2016 und in 2017 investierten ausländische Investoren jeweils das dritthöchste Investitionsvolumen weltweit in deutsche Immobilien, nur in den USA und in Großbritannien wurde ein höheres Transaktionsvolumen im Immobiliensektor von ausländischen Investoren investiert³.

Der Markt für Wohnimmobilien verzeichnet weltweit besonders in den Metropolen eine starke Nachfrage bei steigenden Mieten und Kaufpreisen. Der Preisanstieg für Immobilien weltweit hat sich im dritten Quartal 2018 verlangsamt und lag bei 4,9 % gegenüber 5 % zum vierten Quartal 2017⁴. Im Segment Gewerbeimmobilien lag das globale Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2018 bei rd. 507 Mrd. USD und damit 7 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Für das Gesamtjahr 2018 wird demzufolge ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen wie im Jahr 2017 (730 Mrd. USD) erwartet⁵.

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.

¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2018/2019, Dezember 2018

² Statistisches Bundesamt: Bruttoinlandsprodukt 2018 für Deutschland, Begleitmaterial zur Pressekonferenz am 15. Januar 2019 in Berlin

³ Cushman & Wakefield, The Atlas Summary 2018, März 2018

⁴ Knight Frank, "Global House Price Index Q3 2018", Oktober 2018

⁵ Jones Lang LaSalle (JLL), Global Market Perspective, November 2018

So wurden allein in Deutschland in 2018 von privaten und institutionellen Investoren 61,1 Mrd. EUR in Gewerbeimmobilien investiert, was einem Anstieg von 5,2 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Großteil des Kapitals floss dabei mit 47,1 % in Büroimmobilien. Vor allem die anhaltend gute Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt wirkt sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen aus. Der Einzelhandel weist dagegen ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich rückläufiges Transaktionsvolumen in Höhe von 10,5 Mrd. EUR (- 25 % im Vergleich zu 2017) auf. 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 bei einer aktuell guten Verbraucherstimmung. Im Segment der Logistikimmobilien war das Transaktionsvolumen in 2018 (7 Mrd. EUR) erstmals seit 2013 rückläufig: Die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist zwar ungebrochen hoch, aber das knappe Angebot begrenzt die Investitionsmöglichkeiten, so auch in 2018. Dennoch wird für 2019 auf Grund des wachsenden Onlinehandels ein anhaltend hoher Bedarf an Logistikflächen erwartet⁶.

Marktentwicklung Luftfahrzeuge

Seit 1971 verzeichnet das Passagieraufkommen in der Luftfahrt gemessen an verkauften Passagierkilometern ein durchschnittliches Wachstum von rund 5,5 % pro Jahr. Für den Zeitraum 2018 bis 2037 prognostiziert Boeing ein weiteres Wachstum des Passagieraufkommens von 4,7 % p. a.⁶. 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. USD⁷. Dieser Anstieg der vergangenen Jahre ist zusätzlich zum gestiegenen Passagieraufkommen im Wesentlichen auf die geringeren Treibstoffkosten auf Grund des niedrigeren Ölpreises sowie auf Grund der Nutzung weiterer energieeffizienter Neuerungen zurückzuführen. Für die nächsten 20 Jahre wird mit einem weiteren Wachstum des Passagierverkehrs von 4,4 % p. a. (Schätzung von Airbus) bzw. 4,7 % p. a. (Schätzung von Boeing) gerechnet. Zusammen mit dem Ersatzbedarf älterer Flugzeuge führt dies zu einem prognostizierten Bedarf an mehr als 37.390 bzw. 42.730 neuen Flugzeugen im Gesamtwert von 5,8 bzw. 6,3 Billionen USD⁸. Davon werden laut Airbus schätzungsweise 29 % für die Substitution älterer Maschinen benötigt und 71 % für den Ausbau der Flotte. Gemäß Schätzungen von Boeing werden dabei etwa 40 % 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 28.550 (Prognose Airbus) bzw. 31.300 (Prognose Boeing) dieser Maschinen bis 2037 neu an den Start gehen. Dies entspricht rd. 76 % bzw. 73 % aller erwarteten Bestellungen.

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)⁹ 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 energierzeugende 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 2017 wurden 279,8 Mrd. USD in Erneuerbare Energien (ohne große Wasserkraftanlagen) investiert und damit neu installierte Energiekapazitäten i. H. v. 157 GW geschaffen. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr, 2016, einem Anstieg um 10 % der neu installierten Kapazitäten bzw. um 2 % des Investitionsvolumens. Von den in 2017 insgesamt neu installierten Energiekapazitäten - fossil und erneuerbar, ohne große Wasserkraftanlagen - entfielen in 2017 61 % auf Erneuerbare Energien.

⁶ Rat der Immobilienweisen, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019, Februar 2019

⁷ Boeing, Commercial Market Outlook 2018 -2037, August 2018

⁸ IATA, Annual Review 2018, Juni 2018

⁹ Airbus, Global Market Forecast 2018-2037, April 2018 bzw. Boeing, Commercial Market Outlook 2018 -2037, August 2018

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

Allein auf neu installierte Solar / PV-Anlagen entfielen in 2017 38 % der insgesamt neu installierten Kapazitäten. Per Ende 2017 beläuft sich die weltweit insgesamt installierte Kapazität von erneuerbaren Energieanlagen auf rd. 12 % der gesamten stromproduzierenden Kapazitäten. BNEF prognostiziert für das Jahr 2050 einen Anstieg des Anteils von Wind- und Solarenergie auf 50 %. 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 27 % und für Solar Panels um 72 % 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 prognostiziert¹¹. Anhand der bislang installierten sowie prognostizierten Kapazitäten wird ersichtlich, dass Wind und Solar- / PV neben Wasserkraft zu den etabliertesten Technologien der Erneuerbaren Energien gehören. So verteilen sich die Investitionen in Erneuerbare Energien in 2017 weltweit auch zum Großteil auf Solar- / PV- Anlagen und auf Windenergieanlagen (58 % bzw. 38 % des Investitionsvolumens)¹². 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.

Marktentwicklung Private Equity

Die deutliche Belebung im globalen Private Equity-Fundraising, die seit 2013 wegen günstiger Finanzierungsbedingungen und eines aktiven Exitumfelds zu beobachten ist, setzte sich auch in 2017 und 2018 fort: Das Fundraisingvolumen von Private Equity- und Venture Capital-Fonds betrug in 2017 566 Mrd. USD und wies damit einen neuen Allzeitrekordwert auf. In 2018 sank das Fundraisingvolumen zwar auf 432 Mrd. USD, lag damit aber auf einem höheren Niveau als in den Jahren 2013 bis 2016¹³. Dabei wurde in den Jahren von 2014 bis 2018 eine Serie von Rekordvolumina an Investitionen in Unternehmen (sog. Mergers & Acquisitions, M&A) mit jährlichen Transaktionsvolumina von stets mindestens 3,1 Billionen USD erreicht¹⁴. 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 2018 stets über ein Fünftel des gesamten weltweiten M&A-Transaktionsvolumens, in 2018 z. B. rund 31,4 %. Private Equity- und Venture Capital-Fonds investierten wiederum den Großteil des Kapitals in Unternehmen mit Sitz in den USA bzw. Kanada (43,4 % des gesamten Private Equity-Transaktionsvolumens) und Europa (rd. 32 %).

Im Private Equity-Segment 'Secondaries' (Anlagesegment des Capital Dynamics Global Secondaries IV und V) wurde in 2018 mit 74 Mrd. USD das zweite Jahr in Folge ein Rekord-Transaktionsvolumen erreicht. Der Anstieg des Transaktionsvolumens in 2018 betrug dabei 28 % zum Vorjahreswert¹⁵. 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 allozieren. Die stetig zunehmende Bedeutung des Marktsegments Secondaries wird dabei auch an anhaltend steigenden Fundraising-Zahlen erkennbar: Im Jahr 2017 erzielten 47 in diesem Zeitraum geschlossene Secondaries-Fonds ein Volumen von 47 Mrd. USD, womit das Fundraisingvolumen der Vorjahre deutlich überschritten werden konnte. Bis einschließlich November 2018 platzierten zudem 34 Secondaries-Fonds ein weiteres Fundraisingvolumen von 26 Mrd. USD¹⁶.



¹¹ New Energy Outlook 2018, Bloomberg New Energy Finance

¹² Global Trends in Renewable Energy Investment 2018, UNEP

¹³ Preqin, Private Alternatives in 2019, Februar 2019

¹⁴ Mergermarket, Monthly M&A Insider January 2019, Februar 2019

¹⁵ Grennhill, Secondary Market Trends & Outlook, Januar 2019

¹⁶ Preqin, Secondaries Global Market Overview, Dezember 2018

Unternehmensentwicklung

Das Vermögen der Investmentkommanditgesellschaft wird durch den Bestellsvertrag 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 bis zum 31. Dezember 2041 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

Am 8. September 2016 wurde für die Investmentkommanditgesellschaft die Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Der persönlich haftende Gesellschafter bestimmt auf Vorschlag der KVG den Zeitpunkt, bis zu den Einlagen gezeichnet werden können. Die Zeichnungsfrist endet spätestens am 30. Juni 2019.

Die Vermögenslage und Finanzlage der Gesellschaft wird auf Seiten der Aktiva im Wesentlichen durch Beteiligungen in Höhe von EUR 616.503,85 und das Bankguthaben in Höhe von EUR 182.460,52 bestimmt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 11.815,97 betreffen die Provisionen für den Vertriebspartner. Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von EUR 1.770,10 sowie Verbindlichkeiten gegenüber der KVG in Höhe von EUR 8.446,68. Das eingezahlte Kommanditkapital beläuft sich auf einen Betrag von EUR 931.125,00 zuzüglich der Kapitalrücklage in Höhe von 4,5 % (2016) bzw. 5,0 % (ab 2017).

Im Geschäftsjahr waren 931.125 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert je Anteil, der jeweils für eine geleistete Einlage in Höhe von EUR 1,00 bestimmt wird, betrug EUR 0,83.

Die negative Ertragslage resultiert im Wesentlichen aus den Kosten für den Vertrieb von Eigenkapital (EUR 289.433,08; Vorjahr EUR 57.573,33), Initialvergütung der KVG (EUR 10.493,42; Vorjahr EUR 1.855,05) und der Verwaltungsvergütung der KVG. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beläuft sich auf EUR -307.903,72 (Vorjahr EUR -61.792,41). Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 beträgt EUR 25.767,72 (Vorjahr EUR 0,00) und ist auf die Erträge und Aufwendungen aus der Neubewertung zurückzuführen.

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 Anteilswert - 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	1.516,212,08
davon feste Vergütung	1.516,212,08
davon variable Vergütung	0,00



	EUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Risktaker	393.900,00
davon feste Vergütung	393.900,00
davon variable Vergütung	0,00

Die KVG mit 12 Mitarbeitern und 4 (bis 30. Juni 2018: 3) Geschäftsführern verwaltete im Geschäftsjahr insgesamt 24 AIF. Die Investmentkommanditgesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die Investmentkommanditgesellschaft unmittelbar mit TEUR 100 an einem Immobilienfonds beteiligt. Das geplante Investitionsvolumen für das Geschäftsjahr 2019 beträgt ca. TEUR 300.

V. Zusätzliche Informationspflichten gemäß § 300 KAGB

Prozentualer Anteil schwer liquidierbarer Vermögensgegenstände

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände des AIF gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB beträgt zum 31. Dezember 2018 79,32 %.

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 netzt Ausgabeaufschlag.

Das Risikoprofil der Investmentkommanditgesellschaft wird im Wesentlichen durch Wertänderungs-, Liquiditäts-, operationelle und steuerliche Risiken bestimmt. Alle Risiken können auch kumuliert und in einer besonders starken Ausprägung eintreten und dadurch die negativen Auswirkungen auf die Investmentkommanditgesellschaft und somit auch auf den Investor verstärken. Die Risikomanagementsysteme, die die Investmentkommanditgesellschaft zur Steuerung von Risiken einsetzt, wurden nicht verändert. Die Risikosteuerung erfolgt durch eine von dem operativen Bereich, insbesondere dem Portfoliomanagement, funktionell und hierarchisch unabhängige Abteilung auf Basis interner Risikomanagementrichtlinien. Die Risikosteuerung umfasst insbesondere den fortlaufenden Risikomanagementprozess für die Erkennung, Bewertung und Überwachung von Wertänderungs-, Liquiditäts-, operationellen und steuerlichen Risiken. Es werden regelmäßig angemessene Stresstests durchgeführt, um mögliche Wertverluste zu ermitteln, die aufgrund ungewöhnlicher Änderungen der wertbestimmenden Parameter und bei außergewöhnlichen Ereignissen auftreten können. Zur Überwachung und Steuerung der Risiken setzt die KVG für alle wesentlichen Risiken ein angemessenes quantitatives und qualitatives Limitsystem ein. Es werden Gegenmaßnahmen im Falle tatsächlicher oder absehbarer Überschreitungen der festgelegten Risikolimits eingeleitet.

Neutraubling, 08. April 2019

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

**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 2018**

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, 08. April 2019

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 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 Verordnungen.

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 Verordnungen 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 2018 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, 22. Mai 2019

GEIPEL & KOLLMANNBERGER GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Geipel

Manfred Roßik

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde am 27.06.2019 festgestellt.