

2017

Performancebericht

Werbemitteilung





„Sachwertpotenziale gezielt nutzen.“

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

Geld dort investieren, wo es produktiv arbeitet: Die Gründungs-idee der BVT hat seit 1976 unverändert Bestand. Angesichts der aktuellen Situation an den klassischen Kapitalanlagemärkten spielen Sachwertbeteiligungen dabei eine ganz wesentliche Rolle. Vor allem bei der Anlage mittlerer Vermögen ist ein diversifiziertes Investieren in Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen wichtig. Genau das ist die große Stärke geschlossener Investmentvermögen und damit auch der BVT als langjährigem Anbieter auf diesem Gebiet.

Mit über 40 Jahren Management- und Strukturierungserfahrung von Sachwertbeteiligungen zählt BVT zu den am längsten aktiven Häusern am Markt. Durch das 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sind wir als Anbieter darüber hinaus erhöhten Anforderungen, hinsichtlich organisatorischer Strukturen und Abläufe, verpflichtet. Zusätzlich unterliegen unsere Aktivitäten einer verstärkten, regelmäßigen Prüfung seitens Dritter –

was für Sie nicht zuletzt ein besonders hohes Maß an Transparenz bedeutet. Ein professionelles Management vorausgesetzt, bieten moderne Beteiligungskonzepte vor diesem Hintergrund heute mehr denn je hervorragende Chancen, vorhandenes Vermögen zu bewahren und solide zu mehren.

Mit dem vorliegenden Performancebericht möchten wir Ihnen einen Überblick unserer Leistungsfähigkeit, insbesondere im Berichtsjahr 2017, geben.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

BVT Unternehmensgruppe
Geschäftsführung

München, im Oktober 2018

Hinweis

Bei den im Rahmen dieses Performanceberichts abstrakt beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in dem für die jeweilige Investitionsmöglichkeit aufgestellten Verkaufsprospekt sowie in den bezüglich der jeweiligen Investitionsmöglichkeit erstellten Anlagebedingungen, wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten bzw. – sofern die vorgenannten Unterlagen im Einklang mit gesetzlichen Regelungen nicht erstellt werden – in den sonstigen Verkaufsunterlagen, die Sie im Zusammenhang mit der jeweiligen Investitionsmöglichkeit von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Unternehmensgruppe, Leopoldstraße 7, 80802 München, erhalten.

BVT Meilensteine

1976

Mit Gründung der ersten Unternehmen in Deutschland und in den USA legt Harald von Scharfenberg den Grundstein der heutigen BVT Unternehmensgruppe als einer der ersten deutschen Anbieter von unternehmerischen Beteiligungen in den USA.

1981

Nach intensiver Auseinandersetzung mit dem Residential-Markt folgt im April 1982 der Erwerb der ersten Apartmentanlage in Nashville über ein Private Placement.



1984

BVT erweitert ihre Produktpalette um **deutsche Immobilienfonds** mit Schwerpunkt Gewerbeimmobilien.

1990

Die Konzeption des ersten deutschen Managed Futures Fund – dem **BVT Guaranteed Futures Fund** – gemeinsam mit der damaligen Chase Manhattan Bank bildet den Auftakt für den Geschäftsbereich Alternative Investments.

1992

Über einen BVT Fonds erfolgt die erste private Finanzierung eines kommunalen Heizkraftwerks in Deutschland.

1976

1980

1990



1979

Gemeinsam mit der Public Storage, Inc., dem weltgrößten Betreiber von SB-Lagerhausanlagen, werden die **BVT Public Storage Funds** konzipiert und in Deutschland (später auch Niederlande/Schweiz) platziert – eine erste echte Projektentwicklungsfondsreihe, die dem Investor die Möglichkeit bietet, an der Wertschöpfungskette einer Immobilie von Anfang an zu partizipieren. In der Folgezeit Ausweitung auf Shoppingcenter, Bürogebäude, Apartmentanlagen und weitere US-amerikanische Renditeimmobilien.



1988

Als erstes Unternehmen in Deutschland legt BVT – unter dem Motto **Umweltschutz als Kapitalanlage** – systematisch Fonds zur Finanzierung umweltfreundlicher bzw. -entlastender Anlagen auf. Im Folgejahr wird mit dem ersten deutschen Windkraftfonds der seinerzeit größte Windpark Europas finanziert.

1994

Zusammen mit der Bayerischen Vereinsbank wird die **US Retail Income Fund Serie**, die ausschließlich in sogenannte „Neighborhood Shoppingcenter“ investiert, eingeführt.

Im gleichen Jahr erfolgt die Zusammenfassung der US-Projektentwicklungsfonds unter der Bezeichnung **BVT Capital Partners Serie**.

1996

Über einen BVT Fonds erfolgt die erste private Finanzierung einer kommunalen Kläranlage in Deutschland.

1998

Auflegung des bislang größten **BVT Fonds Kraftwerke-Pool**.


2000

Mit der **BVT-CAM Private Equity Global Fund Serie** baut BVT den Geschäftsbereich Alternative Investments aus und trägt der Bedeutung von Private Equity als eigenständiger Assetklasse Rechnung.

2002

BVT generiert mit dem **BVT Life Bond Fund** als erster deutscher Fondsanbieter im Lebensversicherungs-Zweitmarkt eine völlig neue Assetklasse.

2003

BVT erschließt mit der weltweit erstmaligen Fondsfinanzierung von Computer- und Videospiele im Rahmen des **BVT Games Production Fund Dynamic** einen Wachstumsmarkt.


2004

Gemeinsam mit dem führenden US-Developer Fairfield Residential LLC wird eine spezielle Produktlinie für die Entwicklung hochwertiger Apartmentanlagen aufgelegt: Die **BVT Residential USA Serie** bietet Anlegern eine Investitionsmöglichkeit in den im Langfristvergleich ertragsstärksten US-Immobilienmarkt.

Mit der deutschen **BVT Ertragswertfondserie** setzt BVT konsequent auf die sicherheitsorientierte Mischung solide vermieteter Gewerbeobjekte an zukunftssicheren Standorten mit hoher Wirtschaftsdynamik in Deutschland.

2010

Feri Euro Rating Award:
„Bester Initiator Private Equity“

Scope Investment Award:
„Bestes Emissionshaus – Geschlossene Private Equity Fonds“


2011

Das Konzept des neuen **BVT Real Rendite Fonds** greift die veränderten Marktbedingungen für Immobilienfinanzierungen auf und schließt bei Projektentwicklern eine Finanzierungslücke. Für Anleger eine Beteiligung mit kurzer Laufzeit und hohen Renditechancen.

2012

BVT etabliert das **Co-Invest-Programm**, das privaten und institutionellen Anlegern den exklusiven Zugang zu ausgewählten Immobilienprojektentwicklungen aus den Segmenten Wohnen und Einzelhandel in Deutschland eröffnet.

2000
2010
2005

Exklusiv für die Deutsche Postbank AG legt BVT den **BVT-PB Top Select Fund** als Multi-Asset-Konzept auf.
Scope Investment Award: „Special Award – Innovation“


2006
Scope Investment Awards:

„Bestes Emissionshaus – Geschlossene Immobilienfonds Global“
„Bestes Emissionshaus – Geschlossene Private Equity Fonds“


2007

Die komplexen, aber hochattraktiven Private-Equity-Märkte in Asien, Osteuropa, Lateinamerika und Südafrika erschließt BVT ihren Anlegern über den **BVT-CAM Private Equity New Markets Fund**.

2008

Der Bereich Energie und Umwelt wird mit dem **BVT Umweltequity Solarpark 1** um einen ersten Solarpark erweitert.


2009

Der **BVT-CAM Private Equity Global Fund VIII International Secondaries** bietet Anlegern lukrative Chancen am Zweitmarkt. Investiert wird in „gebrauchte“ Private-Equity-Zielfondsanteile.
Scope Investment Award: „Special Award – Ehrenpreis“ für BVT Gründer Harald von Scharfenberg


2013/2014

Mit der Gründung und Zulassung (2014) ihrer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG stellt die BVT die Weichen Richtung Zukunft.

2014

Die BVT Unternehmensgruppe präsentiert mit dem **BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I** ihren ersten, nach dem Kapitalanlage-gesetzbuch regulierten alternativen Investmentfonds (AIF), den die derigo exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert hat.

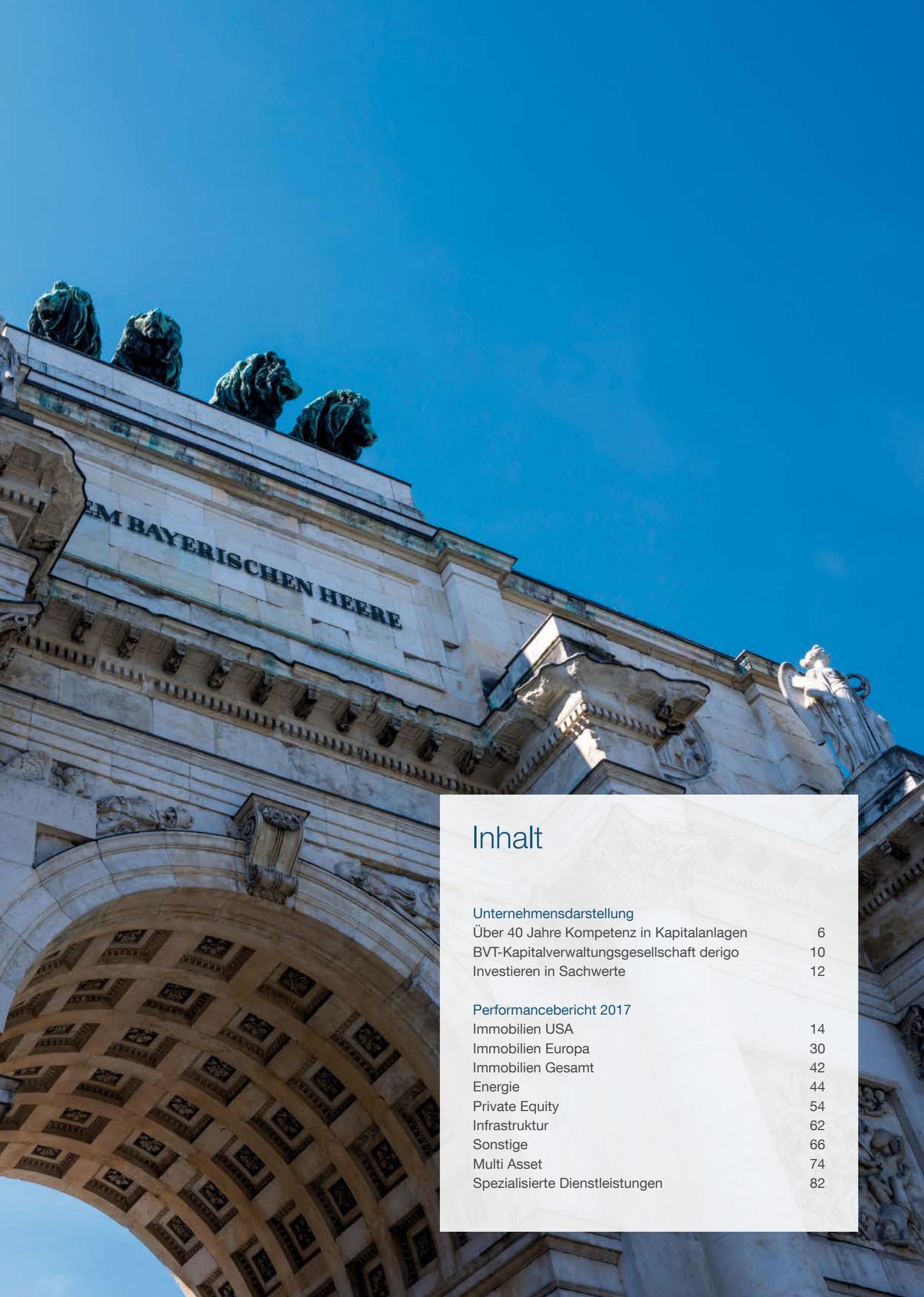
2016
BVT feiert ihr 40. Firmenjubiläum

40 Jahre
Kompetenz in
Kapitalanlagen

2017

Der Spezial-AIF **BVT Residential USA 10**, mit mehr als 100 Mio. US-Dollar platziertem Eigenkapital, bietet semi/professionellen Anlegern eine Beteiligungsmöglichkeit an drei Wohnanlagen im Großraum Boston.





DEM BAYERISCHEN HEERE

Inhalt

Unternehmensdarstellung

Über 40 Jahre Kompetenz in Kapitalanlagen	6
BVT-Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo	10
Investieren in Sachwerte	12

Performancebericht 2017

Immobilien USA	14
Immobilien Europa	30
Immobilien Gesamt	42
Energie	44
Private Equity	54
Infrastruktur	62
Sonstige	66
Multi Asset	74
Spezialisierte Dienstleistungen	82

Über 40 Jahre Kompetenz in Kapitalanlagen



Sitz der BVT in München

Erfahrung, die sich auszahlt

Die BVT Unternehmensgruppe mit Sitz in München und Atlanta sowie Büros in Berlin, Köln und Boston, ist ein bankenunabhängiger Assetmanager und erschließt seit über 40 Jahren deutschen Privatinvestoren sowie institutionellen Kapitalanlegern die vielfältigen Chancen internationaler Sachwertinvestitionen. Im Fokus stehen die Bereiche Immobilien USA und Deutschland sowie die Assetklassen Energie und Infrastruktur, Multi-Asset-Portfoliokonzepte und Private Equity.

Mit Assets under Management von rund 3,2 Mrd. EUR¹, einem historischen Gesamtinvestitionsvolumen von über 6,3 Mrd. EUR, fast 200 aufgelegten Fonds und mehr als 70.000 Anlegern seit Gründung zählt die BVT in Deutschland zu den erfahrensten Anbietern im Bereich der geschlossenen Beteiligungskonzepte. Sämtliche Investitionen beruhen auf der wesentlichen Erfolgsmaxime des Gründers Harald von Scharfenberg. Diese gilt unverändert: Kapital dort einzusetzen, wo es produktiv arbeitet – möglichst unabhängig von der Volatilität internationaler Zins- und Aktienmärkte.

¹ Per 31.12.2017

Geschäftsführung



Harald von Scharfenberg

Firmengründer

Geschäftsführender Gesellschafter der
BVT Holding Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer der BVT Beratungs-,
Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft
für internationale Vermögensanlagen mbH



**Tibor von Wiedebach und
Nostitz-Jänkendorf**

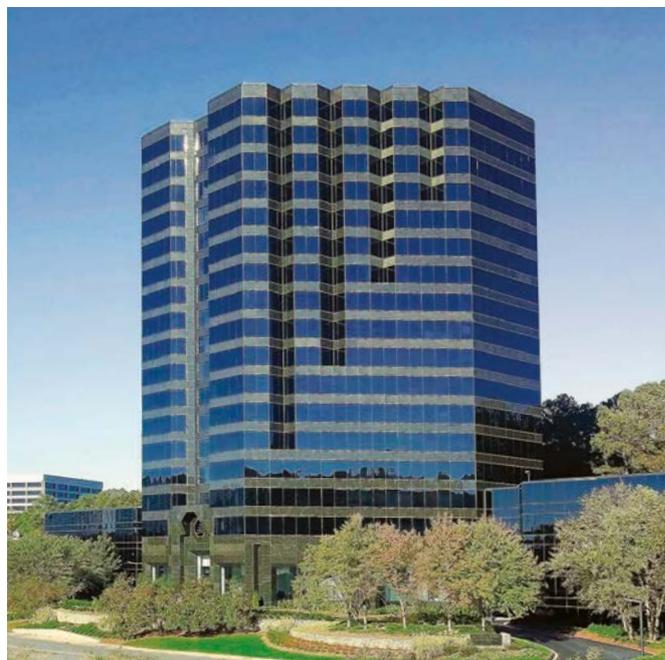
Geschäftsführer der
BVT Holding Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer der derigo
GmbH & Co. KG
Leiter der Geschäftsbereiche
Immobilien Europa und
Alternative Investments

In Form moderner geschlossener Beteiligungskonzepte bietet die BVT Anlegern die Möglichkeit, auch in intransparenten Märkten von mitunter außergewöhnlichen Renditechancen zu profitieren – bei kalkulierbaren Risiken und auf Basis fest definierter Anlagekriterien. Für den Erfolg dieses Ansatzes sprechen nicht zuletzt zahlreiche Auszeichnungen durch internationale Ratingagenturen.

BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick)²

- > 1976 gegründet
- > fast 200 Beteiligungen²
- > über 6,3 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- > über 3,0 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- > rund 3,2 Mrd. EUR Assets under Management
- > über 70.000 Anleger

² Inklusive der in diesem Performancebericht nicht berücksichtigten Gesellschaften, die als Private Placements aufgelegt und vor 1990 veräußert bzw. abgewickelt wurden sowie der BVT Games- und Life Bond Fund Serien.



Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA



Christian Dürr

Geschäftsführer der
BVT Holding Verwaltungs GmbH
Leiter des Geschäftsbereichs
Immobilien Global



**Andreas
Graf von Rittberg**

Geschäftsführer der
BVT Beratungs-, Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft für
internationale Vermögens-
anlagen mbH
Leiter der Geschäftsbereiche
Alternative Investments und
Vertrieb

Stammdaten der BVT Holding GmbH & Co. KG

Kommanditkapital in EUR	2.556.459
Gründungsjahr	1976
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz	München
Registergericht	Amtsgericht München
Handelsregister-Nr.	HRA 68087
Anzahl Mitarbeiter	
BVT Unternehmensgruppe München	61
Anzahl Mitarbeiter	
BVT Unternehmensgruppe Atlanta	15
Gesellschafter Kommanditisten:	Harald von Scharfenberg 80 % Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf 20 %
Komplementär:	BVT Holding Verwaltungs GmbH (Amtsgericht München, HRB 51207)

Adresse:

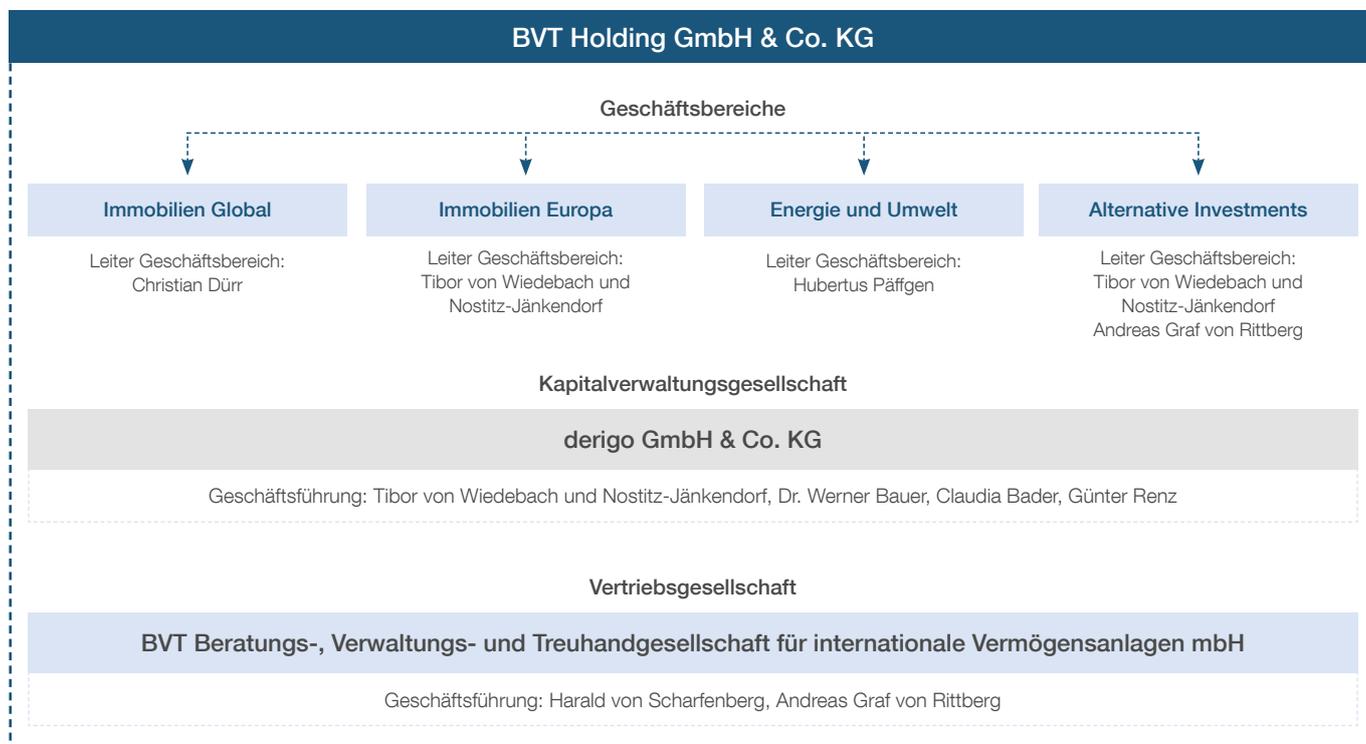
BVT Holding GmbH & Co. KG,
Leopoldstraße 7, 80802 München,
Telefon: +49 89 381 65-0, Fax: +49 89 381 65-201,
info@bvt.de, www.bvt.de

Generelle Kennzahlen BVT Unternehmensgruppe

Anzahl Beteiligungen	144
Anzahl Zeichnungen	54.024
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	4.622.732
Eigenkapital in TEUR	2.259.606
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	16,9 ¹
Assetklassenerfahrung in Jahren	41
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a. in %	0,79 ²

¹ Bezogen auf Fremdkapital per Stichtag.

² Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.



Aktive Beteiligungen BVT Unternehmensgruppe¹

	BVT gesamt	Immobilien USA ²	Immobilien Europa	Energie	Infra- struktur	Private Equity	Sonstige ^{davon}	Multi Asset
Anzahl Beteiligungen	69	5	25	9	1	10	19	12
Anzahl Zeichnungen	30.537	2.469	5.401	5.859	635	9.311	6.862	5.912
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren	9,7	8,0	7,5	18,9	23,0	11,8	7,0	7,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	2.358.041	417.912	421.755	808.232	87.022	365.696	257.424	201.567
Eigenkapital ³ aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	1.422.604	194.716	233.739	340.482	34.871	379.046	239.750	208.411
Auszahlungen Berichtsjahr in TEUR	125.407	16.623	9.119	9.472	3.970	50.492	35.732	34.691
Kumulierte Auszahlungen in TEUR	806.935	22.155	78.795	268.260	51.066	311.439	75.220	72.974
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ⁴ in %	8,8	8,5	3,9	2,8	11,4	16,7 ⁵	14,9	18,8 ⁶
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ⁴ in %	56,7	11,4	33,7	78,8	146,4	103,2 ⁵	31,4	39,6 ⁶

¹ Dieser Performancebericht behandelt alle Assetklassen, die unter die Erlaubnis der derigo für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft fallen.

² Umrechnung USD – EUR zum EZB-Kurs 1,1993 per 31.12.2017.

³ Eigenkapital inkl. Agio.

⁴ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio; hier und im gesamten vorliegenden Bericht mit Eigenkapital gewichtet.

⁵ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital, inkl. Agio.

⁶ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio und Thesaurierungen.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Unternehmensgruppe¹

	BVT gesamt	Immobilien USA ²	Immobilien Europa	Energie	Infra- struktur	Private Equity	Sonstige ^{davon}	Multi Asset
Anzahl Beteiligungen	75	36	26	12	1	n. v.	n. v.	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	6,9	5,9	5,3	12	22	n. v.	n. v.	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	2.264.690	1.173.370	499.082	551.846	40.392	n. v.	n. v.	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	837.002	385.043	220.453	209.009	22.497	n. v.	n. v.	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlungen vor Steuer in TEUR	893.229	597.436	95.517	171.443	28.833	n. v.	n. v.	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ³ in % ⁴	6,9	6,8	18,42 ⁵	7,7 ⁶	n. v. ⁷	n. v.	n. v.	n. v.

¹ Dieser Performancebericht behandelt alle Assetklassen, die unter die Erlaubnis der derigo für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft fallen.

² Umrechnung USD – EUR zum EZB-Kurs 1,1993 per 31.12.2017.

³ Siehe unten stehenden Hinweis zur IRR-Renditekennziffer.

⁴ Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

⁵ Der dargestellte Wert entspricht der IRR der Bereiche BVT Co-Investments sowie Opportunistische Investments. In allen anderen Bereichen dieser Anlageklasse wurden noch keine Fonds aufgelöst bzw. handelt es sich bei den aufgelösten Fonds um steuerinduzierte Beteiligungen.

⁶ Der dargestellte Wert entspricht der IRR des Bereichs Windkraftfonds. In allen anderen Bereichen dieser Anlageklasse wurden noch keine Fonds aufgelöst bzw. handelt es sich bei den aufgelösten Fonds um steuerinduzierte Beteiligungen.

⁷ Hierbei handelt es sich um eine steuerinduzierte Beteiligung.

Hinweis

Die IRR-Renditekennziffer wird mit der Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return) berechnet. Sie drückt die effektive Verzinsung des jeweils noch gebundenen Kapitals aus. Sie darf deshalb nicht mit der Verzinsung (Rendite) des anfänglich investierten Kapitals gleichgesetzt werden, wie sie z. B. für Bundesanleihen oder andere festverzinsliche Wertpapiere angegeben wird.

BVT-Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo: Gebündelte Kompetenz für die Zukunft

Mit dem 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde eine neue Welt für geschlossene Beteiligungskonzepte geschaffen. BVT hat mit der Gründung der derigo als eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB den Schritt in diese neue, regulierte Fondswelt vollzogen. Die derigo vereint in der BVT Unternehmensgruppe übergreifend wertvolles Know-how aus den Bereichen der Sachwertanlage und der Unternehmensbeteiligungen.

Als Initiator verantwortet die derigo die Konzeption aller geschlossenen AIF der BVT sowie der Top Select Fund Serie und übernimmt deren Verwaltung. Darüber hinaus betreut sie die bereits platzierten, noch investierenden BVT und Top Select Bestandsfonds.

Als Gemeinschaftsunternehmen der BVT Holding und von Dr. Werner Bauer, dem geschäftsführenden Gesellschafter der Top Select Management GmbH, vereint das Unternehmen die langjährige Expertise der beiden Gesellschafter bei Anlagen in den Bereichen Immobilien Deutschland und USA, Immobilienprojektentwicklungen, Investitionen in Energie und Infrastruktur, Private Equity sowie im Multi-Assetsegment (Sachwertportfolio).

Als gesetzlich vorgeschriebene Verwahrstelle aller von der derigo verwalteten AIF fungiert das renommierte Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG. Die gesetzliche Vertretung der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt als persönlich haftende Gesellschafterin die derigo Verwaltungs GmbH unter der Leitung von Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, Dr. Werner Bauer, Claudia Bader sowie Günter Renz.

Geschäftsführung



**Tibor von Wiedebach und
Nostitz-Jänkendorf**

Geschäftsführer der
derigo Verwaltungs GmbH
Geschäftsbereich
Portfoliomanagement



Dr. Werner Bauer

Geschäftsführer der
derigo Verwaltungs GmbH
Geschäftsbereich
Portfoliomanagement



Claudia Bader

Geschäftsführer/CRO der
derigo Verwaltungs GmbH
Geschäftsbereiche
Risikomanagement,
Rechnungswesen und
interne Revision



Günter Renz

Geschäftsführer/CFO der
derigo Verwaltungs GmbH
Geschäftsbereich
Finanzen und Controlling

Stammdaten der derigo GmbH & Co. KG

Kommanditkapital in EUR	125.000
Gründungsjahr	2013
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz	München
Registergericht	Amtsgericht München
Handelsregister-Nr.	HRA 100884
Anzahl Mitarbeiter	12
Gesellschafter	
Kommanditisten:	BVT Holding GmbH & Co. KG 75 %, Dr. Bauer 25 %
Komplementär:	derigo Verwaltungs GmbH (Amtsgericht München, HRB 202139)

Adresse:

derigo GmbH & Co. KG,
Leopoldstraße 7, 80802 München,
Telefon: +49 89 5480 660-0, Fax: +49 89 5480 660-10,
info@derigo.de, www.derigo.de

Verwahrstelle:

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG,
Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main,
Telefon: +49 69 21 61-0, Fax: +49 69 21 61-13 40,
info@hauck-aufhaeuser.de, www.hauck-aufhaeuser.de

Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin),
Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main,
Telefon: +49 228 41 08-0, Fax: +49 228 41 08-1 23,
poststelle@bafin.de, www.bafin.de

Von der derigo verwaltete Beteiligungen

Generelle Kennzahlen

Anzahl verwalteter Beteiligungen	20
Anzahl Zeichnungen	6.239
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	310.964
Eigenkapital in TEUR	405.368
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	10,0
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a. in %	0,79 ¹

¹ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.

derigo verwaltet zum Stichtag (31.12.2017)

folgende geschlossene Fonds:

Immobilien USA

BVT Residential USA 9 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Residential USA 10 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Residential USA 10 – SP GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Immobilien Europa

BVT Real Rendite Fonds Nr. 1 GmbH & Co. KG
BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Multi Asset

BVT-PB Top Select Fund GmbH & Co. KG
BVT-PB Top Select Fund II GmbH & Co. KG
BVT-PB Top Select Fund III Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
BVT-PB Top Select Fund III Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
BVT-PB Top Select Fund IV Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
BVT-PB Top Select Fund IV Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
Top Select Fund V Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
Top Select Fund V Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
Top Select Fund VI GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT-PB Top Select Fund Dynamic GmbH & Co. KG
BVT Top Select Portfolio Fund II
Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG
BVT Top Select Portfolio Fund II Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
Royal Select Fund I GmbH & Co. KG
TS PE Pool GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I GmbH & Co.
Geschlossene Investment KG
BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co.
Geschlossene Investment KG
IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Sonstige

Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Investieren in Sachwerte

Im Gegensatz zu Geldwertanlagen stehen Anlagen in Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen für das Investieren in konkrete Objekte wie Immobilien, Anlagen zur Energieerzeugung und Infrastruktur oder auch in Unternehmen mittels Private-Equity-Beteiligung. Der Vorteil: Jeder Investition steht hier immer ein – im besten Sinn des Wortes – realer Gegenwert gegenüber. Vor diesem Hintergrund sind Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen eine sinnvolle Ergänzung zur klassischen Vermögensanlage in Aktien, Anleihen oder Zinspapiere. Dank ihrer relativen Unabhängigkeit von den Aktien- und Rentenmärkten entfalten Sachwertanlagen und Unternehmensbeteiligungen zudem in der Regel eine ausgleichende Wirkung auf allzu dynamische Kursverläufe an den Börsen oder auf unterdurchschnittliche Zinsentwicklungen. Damit können sie auch in rückläufigen Marktphasen für eine wertvolle Stabilisierung sorgen.¹

Anleger können in Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen sowohl direkt als auch indirekt investieren. Eine Direktinvestition, etwa der Erwerb eines Gebäudes, setzt jedoch meist einen hohen Kapitaleinsatz voraus, was mitunter auf Kosten einer sinnvollen Diversifikation geht. Zudem erfordert diese Vorgehensweise umfassendes Markt- und Branchen-Know-how. Alternativ bieten sich indirekte Investitionen an. Dazu zählen vor allem offene und geschlossene alternative Investmentfonds (AIF).

Gerade Letztere sind in Deutschland heute eine wichtige Anlageform im Bereich Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen. Anlegern ermöglichen sie ein Investieren in vergleichsweise kleinen Stückelungen, was ein sinnvolles Diversifizieren erlaubt. Eine solche Diversifikation, möglichst über unterschiedliche Assetklassen hinweg, macht unabhängiger von Einzelentwicklungen bestimmter Märkte. Gleichzeitig lassen sich auf diese Weise unterschiedliche Erfolgchancen nutzen.

¹ Frühere Wertentwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Investieren, wo es sich lohnt: die Anlageklassen der BVT Unternehmensgruppe

Anleger finden im Angebot der BVT Unternehmensgruppe Beteiligungsmöglichkeiten aus ebenso bewährten wie chancenreichen Assetklassen.

Immobilien

Eine besonders prominente Stellung nehmen europäische und US-amerikanische Immobilien ein. Angesichts zunehmender Globalisierung sowie einer weiter steigenden Weltbevölkerung bieten sie Anlegern interessante Perspektiven in einem vergleichsweise stabilen Umfeld. In der Anlageklasse Immobilien USA hat die BVT 2015 mit dem BVT Residential USA 9 einen ersten, nach dem KAGB regulierten Spezial-AIF präsentiert, der 2016 bereits erfolgreich platziert wurde. 2017 folgte der BVT Residential USA 10 mit Fokus auf institutionelle Investoren sowie der BVT Residential USA 10-SP, der sich insbesondere an semiprofessionelle Investoren richtete. Für 2018 sind ein Folgefonds für institutionelle Investoren sowie auch ein Angebot für Privatanleger in Vorbereitung. Die BVT Residential USA Serie bietet eine Investitionsmöglichkeit in die Entwicklung und die Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen an ausgesuchten Standorten in den USA.

Im Bereich der europäischen Immobilien wurde im Sommer 2017 die BVT Ertragswertfonds Serie mit einem ersten Publikums-AIF fortgesetzt. Das Konzept sieht Investitionen in ein Immobilienportfolio vor mit einer breiten, stabilitätsorientierten Streuung über Nutzungsarten und Mieter an wachstumsstarken Standorten. Kernelement des Ertragswertfonds-Konzepts ist der regionale Fokus auf Nordrhein-Westfalen als führende Wirtschaftsregion Deutschlands.

Die Anlageklassen



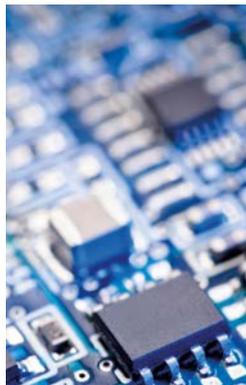
Immobilien USA



Immobilien Europa



Energie



Private Equity

Über das Co-Invest-Programm bietet BVT Investoren ausgewählte Beteiligungsangebote zur Entwicklung deutscher Wohn- und Handelsimmobilien im Rahmen individueller Co-Investments. Solche Projektentwicklungen sind eine attraktive Ergänzung im Portfolio institutioneller Investoren und vermögenger Privatanleger. Die Beteiligung über Mezzanine-Kapital ermöglicht dabei eine laufende Verzinsung sowie eine endfällige Gewinnbeteiligung. Ergänzend dazu prüft BVT ein Konzept für einen Mezzanine-Fonds eigens für die Zielgruppe institutioneller Investoren.

BVT bietet zudem ausgewählte Beteiligungsmöglichkeiten an Neubau- und Revitalisierungsprojekten in Europa, die einen opportunistischen Investitionsansatz verfolgen.

Energie

Vor dem Hintergrund von Klimawandel und begrenzten Reserven an fossilen Energieträgern wie Kohle und Öl eröffnen auch Investitionen in Energieprojekte vielfältige Chancen – insbesondere im Bereich erneuerbare Energien. Die derigo plant, einen Spezial-AIF im Rahmen des BVT Renewable Energy Fund Konzepts aufzulegen. Der Fonds soll in den Aufbau eines diversifizierten Portfolios im Bereich der Regenerativen Energien mit dem Fokus auf Wind, Wasser und Photovoltaik investieren.

Private Equity

Im Bereich Private Equity bündelt die BVT die Private-Equity-Investments aller BVT Multi-Asset-Fonds in einem Investmentpool, der nach Freigabe des Vertriebs durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auch professionellen und semiprofessionellen Drittanlegern offen steht. Analog zum 2015 aufgelegten und bereits erfolgreich investierten TS PE Pool I, wird auch der Folgefonds ein Portfolio aus Primary und Secondary Private Equity Funds beziehungsweise Mischfonds aufbauen.

Multi-Asset-Konzepte

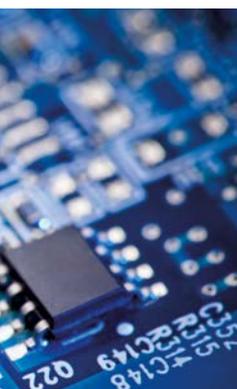
Im Multi-Asset-Bereich haben Anleger die Möglichkeit, sich mit nur einer Zeichnung an einem breit diversifizierenden Portfolio zu beteiligen. Grundlage dieses für Privatanleger idealen Basisinvestments bildet das Top Select Konzept, das auf den Aufbau eines Portfolios professionell ausgewählter Sachwertbeteiligungen an Immobilien, Luftfahrzeugen, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie Unternehmensbeteiligungen (Private Equity) setzt. Diese Fondsserie wurde 2005 von der BVT in Zusammenarbeit mit Dr. Werner Bauer aufgelegt und im Sommer 2017 mit einem Publikums-AIF fortgesetzt. Daneben wurde 2014 mit dem BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I ein, nach dem KAGB regulierter AIF, exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert und zum 30.06.2017 erfolgreich platziert. Der Folgefonds startet im September 2017. Darüber hinaus wurde 2016 mit dem IFK 4 Sachwertportfolio Fonds ein weiterer Multi-Asset-Publikums-AIF für den Exklusivvertrieb aufgelegt.

Sonstige

Mit dem Real Select Secondary Fund und dem Real Select Secondary Office Fund hat die derigo 2015 zwei Spezial-AIF aufgelegt, die in den Aufbau ausgewogener, breit diversifizierter Portfolios aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen investieren, die sie am Zweitmarkt erwerben werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Nutzungsarten Einzelhandel, Logistik und Wohnen bzw. Büroimmobilien. 2017 folgte mit der IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG ein Publikums-AIF mit Fokus auf Zweitmarktinvestitionen in geschlossene Immobilienbeteiligungen.

Hinweis

Bei den hier beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind (siehe hierzu auch den Hinweis auf der Umschlagrückseite).



Infrastruktur

Sonstige

Multi Asset





Anlageklasse Immobilien USA

„Dean Taylor Crossing“ in Suwanee, Georgia



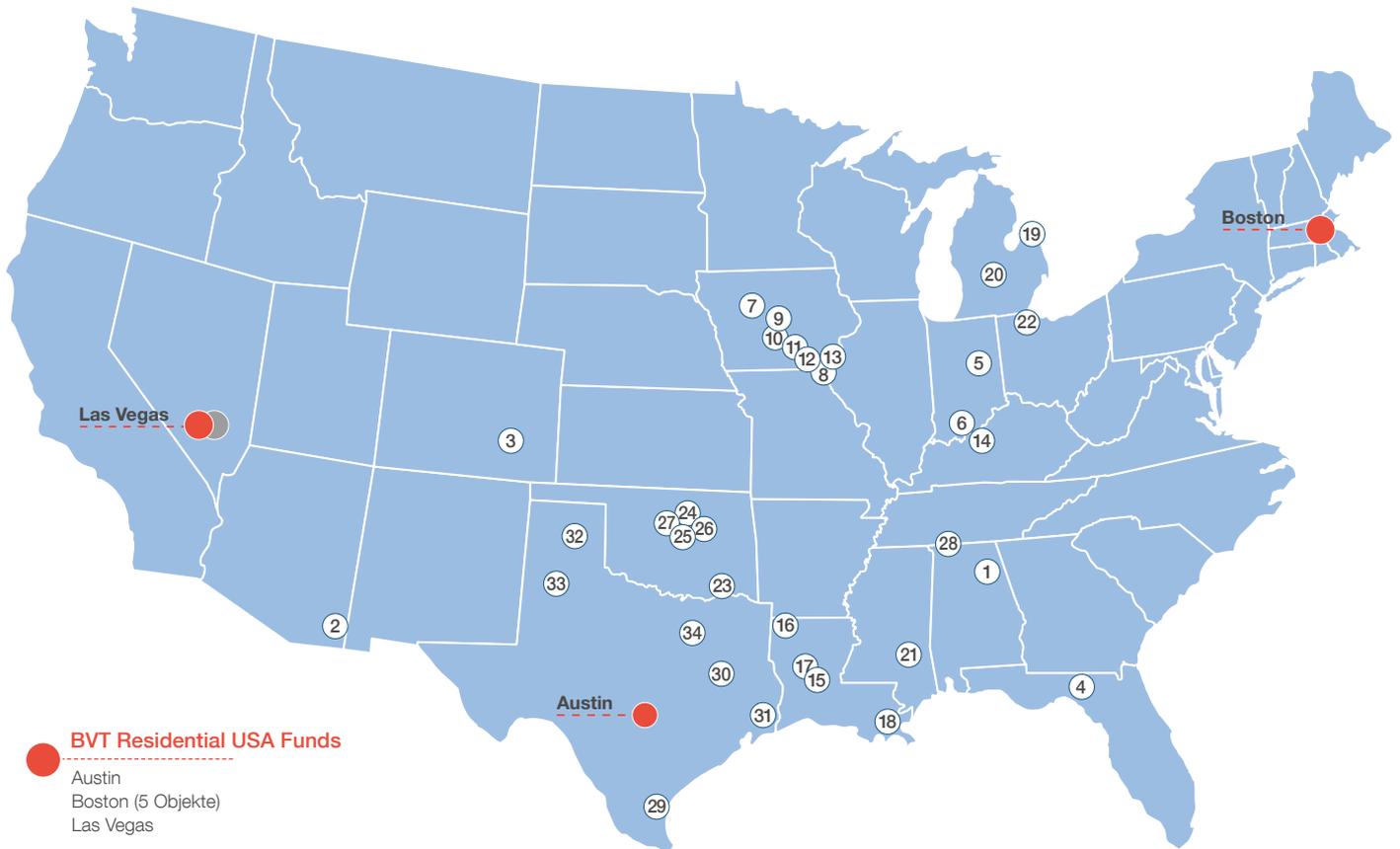
„The Promenade“ in Scottsdale, Arizona



Immobilien USA: Weiterhin positive Aussichten für Multi-Family Residential

Etabliert, diversifiziert, transparent und in der Regel auch hoch liquide: Der größte Immobilienmarkt der Welt, die USA, zeichnet sich durch vielerlei Qualitäten aus. Hinzu kommen vergleichsweise attraktive Renditen sowie eine eigentümergefreundliche Gesetzgebung.

Immobilienstandorte USA per 31.12.2017



BVT Residential USA Funds
 Austin
 Boston (5 Objekte)
 Las Vegas

BVT Capital Partners Funds
 Las Vegas

BVT Retail USA Portfolio Fund

Shoppingcenter:

- Alabama: 1 Boaz
- Arizona: 2 Douglas
- Colorado: 3 La Junta
- Florida: 4 Perry
- Indiana: 5 Shelbyville
- 6 Tell City
- Iowa: 7 Fort Dodge
- 8 Keokuk
- 9 Marshalltown

- Iowa: 10 Newton
- 11 Oskaloosa
- 12 Ottumwa
- 13 West Burlington
- Kentucky: 14 Radcliff
- Louisiana: 15 Alexandria
- 16 Minden
- 17 Pineville
- 18 Zachary

- Michigan: 19 Bad Axe
- 20 St. Johns
- Mississippi: 21 Petal
- Ohio: 22 Wauseon
- Oklahoma: 23 Durant
- 24 Mustang
- 25 Newcastle
- 26 Shawnee
- 27 Yukon

- Tennessee: 28 Pulaski
- Texas: 29 Alice
- 30 Belton
- 31 Liberty
- 32 Pampa
- 33 Plainview
- 34 Tyler

Nutzungsarten in % am Portfolio

Wohnen/Sonstige 58,4 %

Einzelhandel 41,6 %



Neben dem gewerblichen Bereich, gilt insbesondere der Mietwohnungsmarkt als aussichtsreiches US-Immobiliensegment. Zusammen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung sorgen hier eine weiterhin zunehmende Zahl an Haushaltsgründungen sowie Anzeichen für einen gesellschaftlichen Wandel, eher zur Miete zu wohnen, zusätzlich für positive Impulse. Generell profitieren Anleger von noch immer günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, einem vergleichsweise liberalen Mietrecht sowie kurzen Vertragslaufzeiten, inklusive Anpassungsmöglichkeit der Mieten an das jeweilige Marktniveau. Weitere Vorteile können sich aus steuerlicher Sicht aus den vergleichsweise günstigen US-Steuersätzen, den Neuerungen durch die Steuerreform von Ende 2017 sowie ggf. Steuerfreibeträgen ergeben.

Fokus der BVT Unternehmensgruppe

In der Anlageklasse Immobilien USA fokussiert sich die BVT mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo auf Investitionsmöglichkeiten in Projektentwicklungen im Bereich Residential (Class-A-Apartmentanlagen) und Retail Shoppingcenter (Einzelhandelsflächen) an ausgesuchten Standorten in den USA.

Zukünftige Schwerpunkte Immobilien USA

- › Projektentwicklungen im Bereich „Residential“ (Class-A-Apartmentanlagen)
- › Projektentwicklungen im Bereich „Retail Shoppingcenter“ (Einzelhandelsflächen)

Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe

Mit der BVT Holding GmbH & Co. KG in München sowie der in Atlanta ansässigen BVT Equity Holdings, Inc., steht die BVT Unternehmensgruppe für über 40 Jahre Erfahrung in der Auflage US-amerikanischer Beteiligungsangebote.

Den Auftakt der Geschäftstätigkeit in den USA bildete Ende der 1970er Jahre eine Fondsserie mit dem weltgrößten Betreiber von Selbstbedienungs-Lagerhäusern. In der Folgezeit wurden die Aktivitäten auf ein breites Spektrum an Renditeimmobilien, Bürogebäuden sowie insbesondere Shoppingcentern und Apartments ausgeweitet. 29 davon wurden in den 1980er Jahren in entsprechenden Beteiligungsgesellschaften durch einen begrenzten Anlegerkreis als Private Placements realisiert, mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 100 Mio. US-Dollar. Nahezu alle dieser Gesellschaften sind abgewickelt.

Seit Anfang der 1990er Jahre bilden die Serienprodukte US Retail Income Funds beziehungsweise BVT Shopping USA sowie die BVT Capital Partners Serie die Grundlage der BVT Geschäftstätigkeit in den USA.

Aufgrund sehr guter Verkaufspreise bei Class-A-Apartmentanlagen bietet BVT seit 2004 in Kooperation mit führenden US-Projektentwicklern Investoren die Möglichkeit, innerhalb dieses Marktsegments an den Chancen der Projektentwicklung zu partizipieren.

Geballte US-Immobilienkompetenz

Als erfahrener Initiator von US-Immobilienfonds ist die BVT seit 1981 mit einer eigenen Organisation in den USA (Atlanta, Georgia) sowie mit einem Büro in Boston präsent. Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen hier 15 Mitarbeiter. Weitere sieben Mitarbeiter verantworten in Deutschland den US-Immobilienbereich. Auf dieser Grundlage bietet die BVT Anlegern einen umfassenden Service von der Investition über das Asset- und Propertymanagement, bis hin zur individuellen US-Steuerberatung über ein eigenes Tochterunternehmen.

Rendite-Risiko-Profile nach Maß

Die US-Fondsserien der BVT verteilen sich auf die beiden Kategorien Development Funds und Income Producing Funds. Bei Ersteren stehen die Entwicklung, die Vermietung und der anschließende Verkauf von Immobilienprojekten im Vordergrund. Die Fondsserien zeichnen sich durch eine vergleichsweise kurze Kapitalbindungsdauer sowie überdurchschnittliche Ertragschancen aus und eignen sich vor allem für unternehmerisch orientierte Investoren.

Ausschüttungsorientierte Income Producing Funds adressieren vorrangig Anleger, die Wert auf kontinuierliche Auszahlungen legen. Sämtliche Investitionen erfolgen hier in bereits bestehende Einzelhandelsimmobilien, aus denen über mehrere Jahre Erträge aus Vermietungen erwirtschaftet werden.

Folgende Fondsserien werden im Folgenden ausführlich dargestellt:

Development Funds:

- › BVT Residential USA Funds
- › BVT Capital Partners Funds

Income Producing Funds:

- › US Retail Income Funds
- › BVT Retail USA Portfolio Fund

Gut beraten und betreut

Anleger, die in geschlossene US-Fonds investieren, sind gesetzlich verpflichtet, jährlich eine Einkommensteuererklärung in den USA abzugeben. Die International Investor Services, Inc. (IIS), ein Tochterunternehmen der BVT mit aktuell ca. 5.000 Kunden, bietet nicht ansässigen Ausländern hierzu eine umfassende Betreuung. Auf Basis entsprechender Broker-Lizenzen für den An- und Verkauf von US-Immobilien sowie einem eigenen Property- und Assetmanagement, hält auch die BVT für Investoren ein umfangreiches Dienstleistungspaket für deutsche Kunden bereit (siehe Seite 82).

Generelle Kennzahlen Immobilien USA

Anzahl Beteiligungen	41
Anzahl Zeichnungen	20.117
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	1.908.425
Eigenkapital in TUSD	695.304
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	47,5
Assetklassenerfahrung in Jahren	41
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a. in %	0,38 ¹

¹ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.

Spezifische Kennzahlen Immobilien USA

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	201.028 ¹
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	91,9 ²
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	8,1 ²
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel	8,6
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	513,5 ²
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	3,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	3,1
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	131.976
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	2
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	2

¹ Daneben verwaltet die BVT Gruppe noch US-Drittmandate mit einer Mietfläche von 105.962 m².

² Ohne BVT Residential USA Funds 9–10.

Aktive Beteiligungen Immobilien USA

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		5
Anzahl Zeichnungen		2.469
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		8,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		501.201
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		233.522
Tilgungsleistungen in TUSD	-776	21.354
Liquidität in TUSD	1.459	2.224
Auszahlungen in TUSD	140	19.936
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		26.570
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		8,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		11,4

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Immobilien USA

Anzahl Beteiligungen	36
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	5,9
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	1.407.223
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	461.782
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	716.505
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	6,8

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Development Funds: BVT Residential USA Funds

Im Jahr 2004 gelang es BVT durch ein Joint Venture mit Fairfield Residential, LLC, eine der führenden Projektentwicklungsfirmen für sogenannte Class-A-Apartmentanlagen in den USA, unternehmerisch ausgerichteten Anlegern die Möglichkeit zu bieten, sich als Limited Partner (Kommanditist) an der Entwicklung, der Vermietung und dem späteren Verkauf von Apartmentanlagen im Class-A-Segment zu beteiligen.

Für ein Engagement speziell im US-Wohnimmobilienbereich („Multi-Family-Housing“) sprechen vor allem das hohe und kontinuierliche Bevölkerungswachstum in den USA und die historisch positive Performance von US-Apartmentanlagen im Vergleich zu anderen Assetklassen. Hinzu kommt ein, insbesondere im Vergleich zu Deutschland, liberales US-Mietrecht, welches unter anderem keine Begrenzungen im Hinblick auf die Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen vorsieht.

Neben der Zusammenarbeit mit Fairfield werden auch Kooperationen mit weiteren Projektpartnern eingegangen. Projektentwickler und Joint-Venture-Partner beim siebten und achten BVT Residential USA Fonds ist die Firma Berkeley Investments, Inc., ein 1991 gegründetes Fullservice-Immobilien-Investment und Development-Unternehmen mit Sitz in Boston. Beim neunten und zehnten Fonds aus dieser Reihe ist die Firma Criterion Development Partners, ein 2004 gegründetes Immobilienunternehmen mit Firmensitzen in Waltham/Großraum Boston und Dallas, Texas, Joint-Venture-Partner. Für die in 2018 geplanten Fonds wurde bislang eine Kooperation mit dem in Wellington, FL, ansässigen Unternehmen The Bainbridge Companies, einem der Top 20 Projektentwickler für US-Apartmentanlagen, geschlossen. Die in 1993 gegründete Unternehmensgruppe verwaltet derzeit über 25.000 Wohneinheiten, wovon 7.000 Wohneinheiten erst kürzlich renoviert, gebaut, entwickelt und/oder vermietet wurden. Darüber hinaus bleibt BVT in konkreten Gesprächen mit weiteren Projektpartnern, die ihre Professionalität und Fachkenntnisse nachweislich unter Beweis gestellt haben. Bei den Entwicklungsvorhaben dieser Fondsserie achtet die BVT im Interesse ihrer Investoren auf die Erfüllung wesentlicher Vorbedingungen. Hierzu gehört zum Beispiel, dass als Projektpartner nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis infrage kommen und dass vor Leistung der Kapitaleinlage der BVT Fondsgesellschaft in das jeweilige Joint Venture die Grundstücke gekauft bzw. fest unter Vertrag genommen und zur vorgesehenen Bebauung genehmigt sind.

Bis zum Stichtag des vorliegenden Performanceberichts (31.12.2017) wurden zehn Fonds mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 860 Mio. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 16 Apartmentanlagen mit insgesamt 5.381 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln – davon sechs Projekte im Großraum Boston, Massachusetts, von denen fünf bereits erfolgreich veräußert wurden:

› BVT Residential 1 „Peabody“ Verkauf in 2007	16,8 % IRR
› BVT Residential 2 „Marlborough“ Verkauf in 2011	3,1 % IRR
› BVT Residential 4 „Dedham“ Verkauf in 2012	16,8 % ¹ IRR
› BVT Residential 7 „625 McGrath“ Verkauf in 2016	13,2 % IRR
› BVT Residential 8 „Millbrook“ Verkauf in 2017	8,5 % IRR

Erfolgreiche Bilanz bei der Refinanzierung bzw. Restrukturierung des BVT Residential USA Portfolios

In 2009 und 2010 stand das gesamte BVT Residential USA Portfolio mit damals neun Apartmentanlagen und einem Investitionsvolumen von 637 Mio. US-Dollar zur Refinanzierung an, nachdem die ursprünglichen Baukredite ausgelaufen waren und geplante Objektverkäufe aufgrund der damaligen Krise verschoben werden mussten. Im Rahmen der Refinanzierungsaktivitäten musste für jedes der Objekte eine individuelle Lösung gefunden und mit insgesamt 18 verschiedenen involvierten Banken sowie mit diversen potenziellen neuen Eigenkapitalpartnern für die Objekte des Fonds Nr. 6 verhandelt werden.

Für acht der neun Apartmentanlagen gelang – trotz historisch widriger Rahmenbedingungen – die erfolgreiche Umsetzung der Rekapitalisierung. Damit konnten diese Investitionen weitergeführt werden, bis die drastischen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise zumindest teilweise wieder aufgeholt und Objektverkäufe wieder interessant wurden.

Lediglich Fonds Nr. 5 nahm trotz intensivster Anstrengungen, die Kredite zu restrukturieren, eine für alle Beteiligten enttäuschende Entwicklung, die insbesondere durch die unverständliche Vorgehensweise der kreditgebenden Bank für den ersten Bauabschnitt ausgelöst wurde. Hier konnte die vollständige Eigenkapitalrückführung an die Anleger leider nicht erreicht werden.

¹ Neben dem hier dargestellten Objekt in Boston umfasste der BVT Residential USA 4 noch ein weiteres Objekt in Dallas, Texas, das ebenfalls erfolgreich verkauft wurde. Die Gesamtrendite des Fonds liegt bei 9,6 % (IRR).

Entwicklungen am US-Mietwohnungsmarkt

Der US-Mietwohnungsmarkt profitiert von vorteilhaften Grundlagen:

› Dauerhaft positive demografische Entwicklung in den USA:

Die USA verzeichnen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum von aktuell 2,4 Mio. neuen Einwohnern pro Jahr. Dies entspricht einer Zuwachsrate von 0,7 % p. a. Die Nation ist nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt und das einzige hochentwickelte Land der westlichen Welt mit einer solch positiven demografischen Entwicklung.

Die größte Nachfrage nach Mietwohnungen in den USA wird von der Gruppe der bis zu 34 Jahre alten Amerikaner gestellt. Die sogenannten „Echo Boomers“ (auch „Millenials“ oder „Generation-Y“ genannt), Nachkommen der „Baby Boomer“-Generation mit Geburtsdaten von 1980 bis 2001, sind somit die für den US-Mietwohnungsmarkt dem Alter nach wichtigste Bevölkerungsgruppe. Die ältesten „Echo Boomer“ sind heute 38 Jahre alt, die jüngsten 17 Jahre. Das heißt, die Nachfrage, die aus dieser Gruppe in den kommenden Jahren auf den US-Mietwohnungsmarkt zukommt, stellt auch langfristig eine wichtige Säule für dieses Immobiliensegment dar.

› Wieder mehr Haushaltsgründungen:

Die robuste Konjunktur in den USA, die Entlastungen durch die US-Steuerreform und die sehr gute Beschäftigungslage am Arbeitsmarkt haben das Verbrauchervertrauen in die wirtschaftliche Entwicklung des Landes deutlich steigen lassen und zu einer neuerlichen Zunahme von Neugründungen privater Haushalte geführt.

› Anzeichen für einen gesellschaftlichen Wandel in den USA begünstigen den US-Mietwohnungsmarkt zusätzlich:

Bislang war ein kontinuierlicher Rückgang der Hauseigentumsquote von knapp 70 % in 2004/2005 auf 62,9 % im zweiten Quartal 2016 zu verzeichnen. Dieser Trend hat sich in den letzten zwei Jahren etwas stabilisiert und die Hauseigentumsquote lag im zweiten Quartal 2018 bei 64,3 %. Experten halten ein dauerhaftes Absinken der Hauseigentumsquote auf 62 % bis 64 % für gut möglich.

Weiterhin erfreut sich der US-Mietwohnungsmarkt ungebremsen Interesses. Die Hauptgründe hierfür sind insbesondere:

- Trend zur Bevorzugung eines urbanen Lebensumfelds sowie von sehr gut erschlossenen vorstädtischen Lagen. Dabei ist vor allem wichtig die Nähe zu Arbeitsplätzen, zu Shopping- und Entertainment-Möglichkeiten und gute verkehrstechnische Anbindung sowohl an den Individual- als auch den öffentlichen Nahverkehr.
- Kritischere Einstellung zum Hausbesitz durch den zurückliegenden Kollaps am Häusermarkt als Folge der vorausgegangenen Spekulationswelle. Die jungen Amerikaner haben miterlebt, dass der „amerikanische Traum“ vom Eigenheim schnell zum Albtraum werden kann – vom „Klotz am Bein“ bis hin zum finanziellen Ruin zahlreicher Haushalte. Wohnen zur Miete gewinnt somit für diese Generation an Vorteilhaftigkeit und Attraktivität.
- Ein weiterer wichtiger Aspekt in einer sich immer schneller wandelnden Arbeitswelt ist für viele der Wunsch bzw. die Notwendigkeit, möglichst flexibel und mobil zu sein, falls ein Arbeitsplatzwechsel ansteht. Auch dies lässt sich mit einer Mietwohnung wesentlich einfacher umsetzen als mit einem Eigenheim. Auch wohlhabende ältere Menschen, oftmals im Rentenalter, haben die Vorteile des Wohnens zur Miete für sich entdeckt – die sogenannten „Empty Nesters“. Nach Auszug der Kinder werden die Einfamilienhäuser oftmals zu groß, und viele genießen lieber das bequeme Dasein in hochwertigen Apartmentanlagen mit viel Service, statt sich selbst um Haus und Hof kümmern zu müssen.

Generelle Kennzahlen BVT Residential USA Funds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	4.782
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	858.537
Eigenkapital in TUSD	332.753
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	39,1
Assetklassenerfahrung in Jahren	13
Durchschnittliche Gesamtkostenquote in %	0,38 ¹

¹ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.

Spezifische Kennzahlen BVT Residential USA Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	117.428
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	79,0
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	21,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Büro/Praxen/Logistik	0,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	0,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Wohnen/Sonstige	209,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	unter 1 Jahr
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	2,7
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	117.428
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	2
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	2

Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		3
Anzahl Zeichnungen		2.415
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		4,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		351.466
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		224.099
Tilgungsleistungen in TUSD	1.150	21.173
Liquidität in TUSD	1.269	1.708
Auszahlungen in TUSD	0	19.696
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		19.696
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		8,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		8,8
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in % ²		374,8
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD ²	17.327	82.262
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD ²	17.376	79.441

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

² Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds

Anzahl Beteiligungen	7
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	5,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	507.071
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	108.654
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	154.559
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	7,3

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen**Generelle Kennzahlen BVT Residential USA Funds 1–8**

Anzahl Beteiligungen	8
Anzahl Zeichnungen	4.717
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	776.023
Eigenkapital in TUSD	176.252
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	39,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	13

Spezifische Kennzahlen BVT Residential USA Funds 1–8

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	95.793
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	91,3
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	8,7
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Büro/Praxen/Logistik	0,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	0,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Wohnen/Sonstige	1.027,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	unter 1 Jahr
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	4,2
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	95.793
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	2

Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds 1–8

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		2.350
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		10,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		268.953
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		67.598
Tilgungsleistungen in TUSD	1.150	21.173
Liquidität in TUSD	265	476
Auszahlungen in TUSD	0	19.696
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		19.696
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		29,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		29,1

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds 1–8

Anzahl Beteiligungen	7
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	5,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	507.071
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	108.654
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	154.559
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	7,3

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT Residential USA Funds 9–10

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	65
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	82.514 ¹
Eigenkapital in TUSD	156.501
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	29,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	13
Durchschnittliche Gesamtkostenquote in %	0,38

¹ Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände der Gesellschaften.

Spezifische Kennzahlen BVT Residential USA Funds 9–10

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	21.635
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n.v. ¹
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n.v. ¹
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	0,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	0,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	n.v. ¹
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	unter 1 Jahr
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	1,3
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	21.635
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	2
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

¹ Kein Ausweis, da die Vermietungsphase noch nicht oder erst gegen Ende 2017 begann.

Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds 9–10

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		65
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		82.514
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		156.501
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	1.004	1.232
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		0
Veränderung der kumulierten Nettoinventar- werte im Vergleich zum Vorjahr in %		374,8
Veränderung der kumulierten Nettoinventar- werte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	17.327	82.262
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	17.376	79.441

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds 9–10

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Development Funds: BVT Capital Partners Funds

Durch die Beteiligung an US-Limited Partnerships bietet BVT Investoren die Möglichkeit, sich als Limited Partner (Kommanditist) an der Entwicklung, der Vermietung und dem späteren Verkauf von Shoppingcentern oder Bürogebäuden zu beteiligen.

Die BVT Capital Partners Serie zeichnet sich durch eine, gegenüber der US Retail Income Fund Serie, höhere Renditeerwartung und eine kurze Haltedauer (zwei bis vier Jahre) aus. Außerdem finden hier im Regelfall keine Auszahlungen während der Laufzeit statt. Der Gewinn wird nach Abschluss der Bauphase und dem Verkauf des Objektes an den Investor ausgezahlt. Diese Form der Investition birgt die bei Developments üblichen höheren Risiken. Sie bieten dem Anleger aber durch einen frühen Einstieg in die Wertschöpfungskette überdurchschnittlich hohe Ertragschancen.¹

Im Rahmen der BVT Capital Partners Projekte ist die BVT Unternehmensgruppe in Zusammenarbeit mit erfahrenen US-Development-Partnern mit der Realisierung von Bauprojekten an unterschiedlichen Standorten der USA befasst. Dazu geht die BVT entweder ein Joint Venture mit einem amerikanischen Developer ein oder führt Projektentwicklungen eigenverantwortlich durch.

Um die mit der Investition verbundenen Risiken zu verringern, kommen nur erfahrene US-Developer als Joint-Venture-Partner in Frage. Der Development-Partner muss über eine mindestens fünfjährige direkte Erfahrung in der Entwicklung von Shoppingcentern verfügen. Des Weiteren muss der Developer über Mieterbeziehungen verfügen und zeit- und budgetgerechte Errichtungen vergangener Projekte nachweisen können.

Zur weiteren Risikoreduzierung müssen die zur Entwicklung von Shoppingcentern oder Bürogebäuden erworbenen Grundstücke laut Bebauungsplan zur gewerblichen Bebauung ausgewiesen und genehmigt sein. Außerdem müssen die Grundstückszuweisung, die Be- und Entwässerung sowie die Energieversorgung, d.h. die gesamte Erschließung, sichergestellt sein. Zudem werden langfristige Mietverträge mit den Hauptmietern und einigen Nebemietern schon vor Baubeginn abgeschlossen. Des Weiteren wird das Risiko der Investition durch Bauzeitlimit, Baufertigstellungs- und Festpreisgarantien reduziert.

Insgesamt beläuft sich die vermietbare Fläche von bereits realisierten und abgewickelten sowie von noch laufenden Objekten auf über 230.000 m². Das gesamte Investitionsvolumen der Serie liegt derzeit bei über 500 Mio. US-Dollar, mit einem bisher investierten Eigenkapital von mehr als 131 Mio. US-Dollar.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT Capital Partners Funds

Anzahl Beteiligungen	22
Anzahl Zeichnungen	507
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	511.475
Eigenkapital in TUSD	131.866
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	24,2
Assetklassenerfahrung in Jahren	23

Spezifische Kennzahlen BVT Capital Partners Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	1.719
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	100,0
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	0,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	1,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Wohnen/Sonstige	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	9,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	2,8
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Capital Partners Funds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		40
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		15,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		12.350
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		8.400
Tilgungsleistungen in TUSD	147	155
Liquidität in TUSD	884	1.235
Auszahlungen in TUSD	140	240
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		6.840
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		2,9
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		81,4

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Capital Partners Funds

Anzahl Beteiligungen	21
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,5
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	499.125
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	123.466
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	165.947
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	10,9 ³

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

³ Bei den erfolgreich abgewickelten Capital Partners Funds beträgt das durchschnittliche Ergebnis gemäß IRR-Methode knapp 11 %. Bei drei Funds war die Rückführung des Eigenkapitals an die Anleger nicht vollständig möglich. Diese Funds hatten insgesamt rund 23,3 Mio. US-Dollar Eigenkapital, was 17,7 % des Gesamteigenkapitals aller Funds dieser Serie entspricht. Die Einrechnung von deren Ergebnis in den Gesamt-IRR führt zu einem überproportional verzerrten Wert von 7 %, weshalb wir uns für eine differenzierte Darstellung entschieden haben.

Income Producing Funds: US Retail Income Funds

Im Jahr 1994 startete BVT die erfolgreiche US Retail Income Fund Serie. Zusammen mit der innovativen Weiterentwicklung dieses Fondskonzepts Mitte 2002, dem BVT Shopping USA Portfolio Fund, wurden hier bislang acht Fonds mit einem Investitionsvolumen von rund 401 Mio. US-Dollar für 40 Neighborhood Shoppingcenter in acht Bundesstaaten der USA aufgelegt.

Der BVT Shopping USA Portfolio Fund bot Anlegern erstmals die Möglichkeit, sich an einem erweiterbaren Immobilienportfolio zu beteiligen, sowie die Wahl zwischen drei verschiedenen Beteiligungsvarianten (klassische Beteiligung, Wiederanlageprogramm oder ein Ansparprogramm).

Die Standorte der einzelnen Fondsobjekte dieser Serie liegen in gewachsenen oder entwicklungsstarken Regionen, überwiegend im Süden und Südosten der USA. Neighborhood Shoppingcenter sind Nahversorgungszentren für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs mit einer Mietfläche von ca. 5.000 m² bis ca. 14.000 m² und einem Einzugsgebiet von bis zu 8 km Radius sowie einer Bevölkerungsanzahl von mindestens 50.000 Einwohnern und mittleren bzw. überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen.

Eine regional marktführende Lebensmittelsupermarktkette als Hauptmieter mit einem langfristigen Mietvertrag sowie diverse mittlere und kleinere Nebenmieter, die Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs abdecken (z. B. Drogerien, Reinigungen, Restaurants, Frisöre) charakterisieren die typischen Neighborhood Shoppingcenter der US Retail Income Fund Serie.

Die Grundlage für den Erfolg besteht im Besonderen in einer guten infrastrukturellen Anbindung der Einkaufszentren. Neben den grundsätzlichen Vorteilen der Einzelhandelsimmobilien als Investitionsobjekte kommt, insbesondere in schwächeren Konjunkturphasen, ein zusätzlicher, von Investoren sehr geschätzter Stabilitätsaspekt von Neighborhood Shoppingcentern zum Tragen: Sie haben sich als vergleichsweise unabhängig von wirtschaftlichen Schwankungen erwiesen, da Lebensmittel und sonstige Konsumgüter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu allen Zeiten benötigt werden.

So konnten sich die seinerzeit noch laufenden US Retail Income Funds (RIF) VI und VII auch im Jahr 2014 mit weiterhin überwiegend hohen Vermietungsquoten und wirtschaftlich soliden Ergebnissen behaupten. Dies führte zunächst zu einer laufenden Auszahlung zum 30.06.2014 in Höhe von 3,5 % für den RIF VI und in Höhe von 1 % für den RIF VII. Ebenfalls im Juni 2014 wurde den Gesellschaftern seitens der Geschäftsführung aufgrund der positiven Verkaufspreisentwicklung empfohlen, alle vier Fondsobjekte noch bis Jahresende 2014 zu veräußern. Nachdem der Beschluss mit über 97 % angenommen wurde, erfolgte der erfolgreiche Verkauf bereits im Oktober 2014. Über die sehr positiven Ergebnisse wird nachfolgend berichtet.

Erfolgreiche Verkäufe 2011, 2013 und 2014 – attraktive Exit-Fenster genutzt

Nachdem bis 2004 die Immobilienportfolios der ersten vier Fonds der US Retail Income Fund Serie erfolgreich veräußert wurden, konnte Ende 2010, aufgrund der günstigen Konstellation für Class-A-Shoppingcenter, der Markt hinsichtlich erzielbarer Preise für das Immobilienportfolio des BVT Shopping USA getestet und nach sehr positiver Resonanz seitens einer Vielzahl institutioneller Investoren der Verkauf des Fondsportfolios forciert werden. Im Mai 2011 fand das Closing statt. Der Verkaufspreis belief sich auf 130 Mio. US-Dollar. So konnte für die Anleger des BVT Shopping USA Portfolios ein attraktiver Gesamtrückfluss realisiert werden.

An diesen erfolgreichen Verkauf konnte in 2013 angeknüpft werden. Aufgrund sehr positiver Ergebnisse von Marktsondierungen wurde im Mai 2013 das Portfolio des US Retail Income Fund V zum Verkauf angeboten und konnte im November 2013 zu einem Preis von 60,85 Mio. US-Dollar an einen US-amerikanischen privaten REIT veräußert werden. In Summe werden damit, nach erfolgter Endabrechnung und Auskehrung der Restliquidität des Fonds, über die Fondslaufzeit von 01.08.1999 bis 31.12.2013 rund 234 % des ursprünglich eingesetzten Kapitals an die Anleger zurückfließen. Dies entspricht einer Rendite von rund 8,5 % IRR p.a.^{1,2}

Auch in 2014 setzte sich die positive Marktentwicklung bei den Verkaufspreisen von Class-A-Shoppingcentern fort. Hiervon konnten der US Retail Income Fund VI und der US Retail Income Fund VII in vollem Umfang profitieren. Nach intensiver Marktsondierung war es gelungen, die insgesamt acht Fondsobjekte bei der Fonds zeitgleich in einem Gesamtpaket zu veräußern. Sieben Shoppingcenter wurden dabei an einen US-amerikanischen REIT veräußert, ein Shoppingcenter übernahm der aus der Fitnessbranche stammende Hauptmieter des Objekts. Der Verkaufspreis des gesamten Portfolios beläuft sich auf rund 103 Mio. US-Dollar. Durch den Verkauf realisieren die Anleger des US Retail Income Fund VI rund 10,9 % IRR^{1,2} auf die jeweils gebundene Einlage. Für die Anleger des US Retail Income Fund VII wurde ein Ergebnis von rund 6,7 % IRR^{1,2} auf die jeweils gebundene Einlage erzielt. Die Gesamtrückflüsse liegen bei rund 235 % (US Retail Income Fund VI, Zeitraum 07/2000 bis 12/2014) bzw. 175 % (US Retail Income Fund VII, Zeitraum 12/2000 bis 12/2014), jeweils bezogen auf den Anlagebetrag. Die Beteiligungsgesellschaften wurden 1999/2000 im Rahmen der gemeinsamen US Retail Income Fund Serie aufgelegt. Die Gesamtinvestition von US Retail Income Funds VI und VII lag bei rund 79 Mio. US-Dollar.

Diese Transaktion beendet die beiden letzten Fonds der US Retail Income Fund Serie. Die Serie umfasste ursprünglich acht Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 401 Mio. US-Dollar, die im Zeitraum 1995 bis 2002 aufgelegt wurden.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen US Retail Income Funds

Anzahl Beteiligungen	8
Anzahl Zeichnungen	14.814
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	401.028
Eigenkapital in TUSD	229.662
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	22

Spezifische Kennzahlen US Retail Income Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	0
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	0
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	0
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen US Retail Income Funds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		0
Anzahl Zeichnungen		0
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		0
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		0
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	0	0
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in % ²		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in % ²		0

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

² Inklusive noch vorgehaltener Restliquidität für mögliche Steuernachzahlungen.

Aufgelöste Beteiligungen US Retail Income Funds

Anzahl Beteiligungen	8
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	10,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	401.028
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	229.662
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	396.000 ¹
Durchschnittliche Rendite IRR ² in % ³	6,7

¹ Inklusive noch vorgehaltener Restliquidität für mögliche Steuernachzahlungen.

² Erläuterung siehe Seite 9.

³ Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Income Producing Funds: BVT Retail USA Portfolio Fund

Der BVT Retail USA Portfolio Fund bot ab Oktober 2008 Privatanlegern die Möglichkeit, in ein breit diversifiziertes Portfolio von 34 sogenannten Wal-Mart Shadow Anchored Shoppingcentern in 14 Bundesstaaten der USA zu investieren. Die Shoppingcenter befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Supercentern von Wal-Mart, dem größten und erfolgreichsten Einzelhändler der Welt, und profitieren somit von dessen hoher Zugkraft. Der Großteil der Shoppingcenter-Mieter sind darüber hinaus selbst Discounter, die vielfach landesweit mit tausenden Filialen vertreten sind, wie zum Beispiel Dollar Tree. Neben der vorgenannten breiten Streuung des Investments versprach die Fokussierung auf diese attraktiven, national erfolgreichen Ketten einen zusätzlichen Stabilitätsaspekt, denn sie deckten als langfristige Mieter rund 75 % der Mieteinnahmen ab.

Ebenfalls für das Investment sprachen die bestehenden langfristigen Finanzierungen (bis März 2016 und Januar 2017), die gerade vor dem Hintergrund der damaligen Situation an den Kreditmärkten zu günstigen Konditionen abgeschlossen wurden und mit übernommen werden konnten.

Die Fondsgesellschaft hat indirekt über die US-Gesellschaft BVT Retail USA, L.P., in insgesamt 34 Objekte investiert, die über eine Gesamtmietfläche von 81.881 m², verteilt auf insgesamt 310 Mieteinheiten, verfügt.

Die Auszahlung der Fondsgesellschaft für das Jahr 2008 erfolgte zunächst planmäßig im Juni 2009 in Höhe von 7 % p. a. bezogen auf das gezeichnete Kapital. Die Auszahlung für das Jahr 2009 erfolgte im Juni 2010 in prospektierter Höhe von 7 %. Aufgrund der vorstehend beschriebenen Entwicklung in den USA war diese auf Fondsebene jedoch nicht durch Liquiditätsüberschüsse gedeckt.

Aufgrund der ungünstigen wirtschaftlichen Entwicklung in den USA, die sich insbesondere in der Zeit nach dem Zusammenbruch des Investmentbankhauses Lehman Brothers im September 2008 in verschärfter Form weltweit ausdehnte und sich, einhergehend mit deutlichen Einschränkungen beim privaten Konsum der Amerikaner, in 2009 und darüber hinaus fortsetzte, konnte das Portfolio in den Folgejahren rezessionsbedingt seine prognostizierte Performance nicht erreichen.

Die Tatsache der seit 2008, und in diesem Ausmaß nicht vorhersehbaren, ungünstigen wirtschaftlichen Entwicklung in den USA hatte bei deutschen Anlegern zu einer deutlichen Zurückhaltung gegenüber US-amerikanischen Investments geführt. Deshalb wurde das Beteiligungsangebot bei einem Platzierungsstand von rund 1 Mio. US-Dollar vom Markt genommen. Die Geschäftsführung hatte vor diesem Hintergrund intensiv mit den Banken verhandelt, die das nicht platzierte Eigenkapital vorfinanziert hatten, um die weitere Verlängerung dieser Darlehen zu erwirken und dadurch die Fortführung der Fondsgesellschaft zu gewährleisten. Unter erheblichen Anstrengungen konnte schließlich in 2011 in einem ersten Schritt eine Verlängerung der Darlehen bis Ende März 2013 erreicht werden. Zwischenzeitlich wurden und werden erhebliche Tilgungen durch die BVT geleistet und die Restvaluta dieser Darlehen zunächst bis Ende 2015 und dann erneut bis 31.12.2018 verlängert. Über eine erneute Anschlussregelung wird aktuell mit den Banken verhandelt.

Die Mieteinnahmen aus dem Shoppingcenter-Portfolio hatten sich vor diesem Hintergrund zwar spürbar verringert, dennoch ist es gelungen, nach dem bisherigen Tiefpunkt im Mai 2011 mit 89,5 %, in den Folgejahren die Vermietungsquote wieder schrittweise zu steigern. Sie lag zum Jahresende 2017 bei 92,4 %.

Die Objektfinanzierungen hatten eine Zinsfestschreibung bis zum 11.03.2016 (Pool 1–4) bzw. bis zum 11.01.2017 (Pool 5). Der Kapitaldienst aus diesen langfristigen Objektfinanzierungen wird auf Ebene der US-Objektgesellschaften vertragsgemäß erfüllt. Zudem hat seit April 2011, wie geplant, die Tilgung für Pool 1 bis 4 begonnen. Die Tilgung für Pool 5 setzte im Februar 2012 planmäßig ein. Im August 2015 haben erste Marktsondierungen sowie Vorgespräche bezüglich der Anschlussfinanzierungen begonnen. In 2016 konnte aufgrund intensiver Verhandlungen erfolgreich eine Anschlussfinanzierung mit der Ladder Capital Finance LLC mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen werden.

Erfreulicherweise konnte in den letzten Jahren ein Trend stetig und moderat ansteigender Mieteinnahmen verzeichnet werden, die in 2017, erstmals seit Jahren, zu einer Ausschüttung von Liquiditätsüberschüssen der Joint-Venture-Gesellschaft an die Holdinggesellschaft in Höhe von anteilig 630.000 US-Dollar führ-

ten. Diese Mittel wurden im Wesentlichen zu Tilgungszwecken an die das Eigenkapital finanzierende Bank weitergeleitet. Ob es auch in den Folgejahren zu Ausschüttungen der Joint-Venture-Gesellschaft an die Holdinggesellschaft kommen kann bleibt abzuwarten, da in 2018 die tilgungsfreie Zeit der Objektfinanzierung endet. Es sind dann, neben den üblichen laufenden Kosten und Betriebskosten sowie den Zinsen, auch die vertraglichen Tilgungen zu leisten.

Die sonstigen Zinskosten der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung sowie auch die laufenden Kosten der Holdinggesellschaft wurden weiterhin von der BVT verauslagt. Aus vorgenannten Gründen standen auch in 2017 keine Mittel für Auszahlungen an die Anleger zur Verfügung.

Das Propertymanagement hat auch weiterhin das strategische Ziel, aktiv eine stabile und steigende Vermietungsquote sowie steigende Mieten zu erreichen. Mit zunehmendem Alter der Objekte ist dabei auch ein schrittweise erhöhter Reparatur- oder Instandhaltungsaufwand sowie Kosten für Umbauten bei Neuvermietungen zu berücksichtigen.

Bei den Verkaufspreisen in dem Immobilien-Teilsegment der US Shadow Anchored Shoppingcenter ist in 2016/2017 eine leicht positive Entwicklung festzustellen. Die aktuell zu erzielenden Preise reichen aber weiterhin für einen wirtschaftlich sinnvollen Portfolioverkauf nicht aus.

BVT ist zuversichtlich, durch die getroffenen Maßnahmen und erheblichen Vorleistungen einen sinnvollen Beitrag zur Erholung des Portfolios geleistet zu haben. Nach einer weiteren Erholung der Märkte und der allgemeinen US-amerikanischen Wirtschaft, wie sie sich auch in 2017 fortsetzte, wird zum geeigneten Zeitpunkt der Verkauf des Portfolios, ganz oder in Teilen, angestrebt.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

Generelle Kennzahlen BVT Retail USA Portfolio Fund

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	14
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	137.385
Eigenkapital in TUSD	1.024
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	71,1
Assetklassenerfahrung in Jahren	10

Spezifische Kennzahlen BVT Retail USA Portfolio Fund

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	81.881
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	92,4
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	7,6
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	9
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	ca. 3–4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	3,7
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	14.547
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Retail USA Portfolio Fund

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		14
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		10
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		137.385
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		1.024
Tilgungsleistungen in TUSD	-2.073	26
Liquidität in TUSD	-694	-718
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		34
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		3,4

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Retail USA Portfolio Fund

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.





Anlageklasse Immobilien Europa

Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude Düsseldorf



Einzelhandelsobjekt Kreuzau

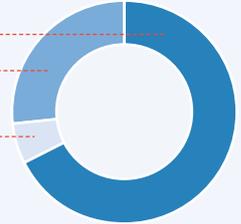


Immobilien Europa: Investieren auf solider Basis

Die besondere Stärke einer der führenden Wirtschaftsnationen der Welt, ein gesunder Arbeitsmarkt, ein gutes Konsumklima: Zahlreiche Faktoren zeichnen Deutschland als aussichtsreichen Immobilienstandort für in- und ausländische Investoren aus. Dabei stehen nicht nur Immobilien in den Big 7, sondern auch ausgewählte Standorte in A-Lagen von B-Städten zunehmend im Fokus einer solventen internationalen Klientel. Weitere Impulse setzt ein auch weiterhin anhaltendes Niedrigzinsumfeld.

Nutzungsarten in % am Portfolio¹

Büro/Praxen/Logistik 67,6 %
Einzelhandel 26,5 %
Wohnen/Sonstige 5,9 %



¹ Ohne BVT Real Rendite Fonds/ Co-Investments und Opportunistische Investments.

Immobilienstandorte Europa per 31.12.2017

BVT Einzelobjektfonds

BVT Ertragswertfonds

- 1 Aachen
- 2 Bonn (4 Objekte)
- 3 Bornheim (3 Objekte)
- 4 Düsseldorf (2 Objekte)
- 5 Jüchen
- 6 Kerpen
- 7 Köln (5 Objekte)
- 8 Kreuzau
- 9 Mechernich-Kommern
- 10 Mönchengladbach
- 11 Neuss
- 12 Swisttal-Heimerzheim
- 13 Langenfeld
- 14 Blankenheim

Opportunistische Investments

- 1 Alegre
- 2 Carrer Pau
- 3 Port Andratx
- 4 Eschborn



MALLORCA



Fokus der BVT Unternehmensgruppe

In der Anlageklasse Immobilien Europa fokussiert sich die BVT auf Büro- und Handelsimmobilien, vorwiegend auch in chancenreichen B-Lagen und -Städten sowie auf Investitionsmöglichkeiten in Projektentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Einzelhandel mit hohem Vorvermietungsstand.

Zukünftige Schwerpunkte Immobilien Europa

- › Ertragsstarke Büro- und Handelsimmobilien
 - › Projektentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Einzelhandel mit hohem Vorvermietungsstand
-

Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe

Seit 1992 realisiert die BVT regelmäßig deutsche Immobilienfonds in der Rechtsform der KG. Die in den Anfangsjahren aufgelegten Fonds waren dabei überwiegend steuerorientiert. Sie beinhalteten jeweils ein Fondsobjekt, vorwiegend in den neuen Bundesländern. Daneben wurden zwei Fonds in den alten Bundesländern aufgelegt. Die Fondsobjekte – Einkaufszentren, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handelsimmobilien – waren überwiegend langfristig an Endmieter vermietet.

Mit ihrer Ertragswertfondsserie konzentriert sich die BVT seit 2004 auf die Konzeption von ertrags- und ausschüttungsorientierten Fonds. Diese investieren jeweils in ein aus mehreren Objekten bestehendes Immobilienportfolio. Diese Erfolgsstory wird seit Sommer 2017 mit einem ersten Publikums-AIF der Fondsserie, der BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, fortgesetzt.

Als Ergänzung zu den „klassischen“ geschlossenen Immobilienfonds der BVT Ertragswertfondsserie erfolgte 2011 die Positionierung des BVT Real Rendite Fonds. Statt ein Portfolio aus fertigen Immobilien zu erwerben mit dem Ziel, dieses langfristig zu halten, investiert dieser Fonds Kapital kurzfristig in die Projektentwicklung – sprich in die Erstellung und den sofortigen Verkauf von Wohn- und Einzelhandelsimmobilien. Damit nutzt die BVT die besonderen Chancen, die sich aus der zunehmend eingeschränkten Kreditvergabe durch Banken in Folge verschärfter Eigenkapitalvorschriften – Stichwort Basel II und Basel III – ergeben. Über den Fonds stellt sie ausgewählten Projektentwicklern nach strengen Kriterien Eigenkapital als sogenanntes Mezzanine-Kapital zur Verfügung.

2012 etablierte die BVT auf Basis des Investitionskonzepts des BVT Real Rendite Fonds darüber hinaus ein Co-Invest-Programm. Vermögenden Privatinvestoren, Family Offices und Stiftungen eröffnet es einen exklusiven Zugang zum Dealflow des BVT Real Rendite Fonds, um ein eigenes Immobilienportfolio zu konfigurieren. Darüber hinaus erschließt BVT für institutionelle Investoren individuelle Mezzanine-Investments in ausgewählte Immobilien-Projektentwicklungen. Ergänzend dazu prüft BVT ein Konzept für einen Mezzanine-Fonds eigens für die Zielgruppe institutioneller Investoren.

BVT bietet zudem ausgewählte Beteiligungsmöglichkeiten an Neubau- und Revitalisierungsprojekten in Europa, die einen opportunistischen Investitionsansatz verfolgen.

Nachfolgend werden die Fondsserien detailliert dargestellt:

- › BVT Real Rendite Fonds/BVT Co-Investments
- › BVT Ertragswertfonds
- › Opportunistische Investments
- › BVT Fonds bis 1999

Generelle Kennzahlen Immobilien Europa

Anzahl Beteiligungen	51
Anzahl Zeichnungen	8.250
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	920.837
Eigenkapital in TEUR	454.192
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	29,1
Assetklassenerfahrung in Jahren	26
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a. in %	0,67 ¹

¹ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf den nach KAGB regulierten AIF EWF 6.

Spezifische Kennzahlen Immobilien Europa¹

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	168.199
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	93,7
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	6,3
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Büro/Praxen/Logistik	3,5
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	2,5
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Wohnen/Sonstige	3,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	4,8
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	3,6
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	26.500
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

¹ Ohne BVT Real Rendite Fonds, BVT Co-Investments und Opportunistische Investments.

Aktive Beteiligungen Immobilien Europa

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		25
Anzahl Zeichnungen		5.401
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		421.755
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		233.739
Tilgungsleistungen in TEUR	-2.066	10.333
Liquidität in TEUR	17.482	16.816
Auszahlungen in TEUR	4.535	9.119
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		78.795
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		3,9
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		33,7

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Immobilien Europa

Anzahl Beteiligungen	26
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	5,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	499.082
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	220.453
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	95.517
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	18,42 ³

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

³ Der dargestellte Wert bezieht sich auf die Bereiche BVT Co-Investments sowie Opportunistische Investments.

Immobilienprojektentwicklungen Deutschland: BVT Real Rendite Fonds

Als Ergänzung ihrer Produktserie „klassischer“ geschlossener Immobilienfonds der BVT Ertragswertfondsserie, hat BVT im zweiten Halbjahr 2011 den BVT Real Rendite Fonds als innovativen Fondstyp konzipiert. Dieser Fonds erwirbt nicht ein Portfolio aus fertigen Immobilien, um dies langfristig zu halten, sondern er investiert sein Kapital kurzfristig in die Projektentwicklung, d.h. in die Erstellung und den kurzfristigen Verkauf, von Wohn- und Einzelhandelsimmobilien.

Damit ergreift BVT die Chancen, die sich aus der eingeschränkten Kreditvergabe durch die Banken ergeben und stellt nach strengen Kriterien ausgewählten Projektentwicklern Eigenkapital als sogenanntes Mezzanine-Kapital zur Verfügung.

Das Angebot vereint die Renditevorteile eines Investments in Projektentwicklungen mit den Flexibilitätsvorteilen einer Mezzanine-Finanzierung und den segmenttypischen Vorteilen eines Engagements in die besonders stabilen Immobilienkategorien Wohnen und Einzelhandel in Deutschland.

Seit Aufnahme der Investitionstätigkeiten in 2012 bis Ende 2017 hat der Fonds insgesamt sechzehn Investitionen in Höhe von 12,4 Mio. EUR bei unterschiedlichen Projektentwicklern getätigt. Neun Investitionen erfolgten in Einzelhandelsimmobilien sowie eine Investition in ein gemischtes Wohn- und Einzelhandelsprojekt. Davon sind bis Ende 2017 bereits fünf Investitionen zurückgeführt. Sechs Investitionen erfolgten in Wohnimmobilien, wovon bis Ende 2017 vier Investitionen vollständig zurückgeführt sind.

Im Jahr 2018 tätigte der Fonds eine weitere Beteiligung in eine Einzelhandelsimmobilie. Damit sind per Ende August 2018 insgesamt siebzehn Investitionen vom Fonds seit der Auflegung getätigt worden. Davon sind per Ende August bereits neun Investitionen wieder vollständig zurückgeführt. Die BVT Real Geschäftsführungs GmbH hat in ihrer Eigenschaft als persönlich haftende Gesellschafterin der BVT Real Rendite Fonds Nr. 1 GmbH & Co. KG mit Zustimmung der zuständigen Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG beschlossen, von dem Recht auf Verlängerung der Gesellschaft Gebrauch zu machen und die zweite (Verlängerungs-)Option auszuüben. Gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag wurde die Dauer der Fondsgesellschaft damit bis zum 31.12.2018 verlängert.

Nicht nach KAGB verwaltete Beteiligung

Generelle Kennzahlen BVT Real Rendite Fonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	176
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	6.914
Eigenkapital in TEUR	6.914
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	6

Spezifische Kennzahlen BVT Real Rendite Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	2
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	3

Aktive Beteiligungen BVT Real Rendite Fonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		176
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		6,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.914
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.914
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	551	1.641
Auszahlungen in TEUR	101	429
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		1.882
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		6,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		27,2

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Real Rendite Fonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Immobilienprojektentwicklungen Deutschland: BVT Co-Investments

Bei diesem Angebot wird ausgewählten Investoren die Möglichkeit eröffnet, als Co-Investor am Dealfloor des BVT Real Rendite Fonds zu partizipieren. In der Regel beteiligt sich der Co-Investor als stiller Gesellschafter parallel zur Fondsgesellschaft an einzelnen, individuell auszuwählenden Projektgesellschaften. In geeigneten Fällen werden den ausgewählten Investoren auch Projekte angeboten, an denen der BVT Real Rendite Fonds nicht beteiligt ist.

Das Angebot richtet sich an unternehmerisch orientierte Anleger, die über ausreichende Liquidität und einen der Dauer einer Projektentwicklung entsprechenden Investitionshorizont von 12 bis 36 Monaten verfügen und ihr bestehendes Anlageportfolio diversifizieren wollen. Die Mindestinvestitionssumme beträgt 250.000 EUR.

Seit Beginn des Angebots bis Ende 2017 haben sich ausgewählte Investoren an 29 Projekten mit einem Investitionsvolumen von 65,5 Mio. EUR beteiligt, wovon die Investitionsmittel bei 17 Projekten in den Jahren 2013 bis 2017 zurückgeführt und die erwarteten Erlöse generiert werden konnten.¹ Von den 29 Projekten erfolgten Investitionen in 16 Projekte parallel zum BVT Real Rendite Fonds.

Im Jahr 2018 beteiligten sich Co-Investoren bislang an weiteren zwei Projekten.

Zudem wird aufgrund der vorhandenen Projektpipeline sowie der Gruppe potenzieller Investoren mit weiteren Investitionen für das Jahr 2018 gerechnet.

¹ Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT Co-Investments

Anzahl Beteiligungen	29
Anzahl Zeichnungen	182
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	65.480
Eigenkapital in TEUR	65.480
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	6

Spezifische Kennzahlen BVT Co-Investments

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	4
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	6

Aktive Beteiligungen BVT Co-Investments

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		12
Anzahl Zeichnungen		87
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		33.390
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		33.390
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	n. v.	n. v.
Auszahlungen in TEUR	947	4.178
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		6.272
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		12,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		18,8

¹ Bezogen auf Eigenkapital.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Co-Investments

Anzahl Beteiligungen	17
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	1,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	32.090
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	32.090
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	36.633
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	13,5

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

BVT Ertragswertfonds

Nach Auslaufen der damals vom Markt stark nachgefragten steuerorientierten deutschen Immobilienfonds konzentriert sich BVT seit 2004 mit den Ertragswertfonds verstärkt auf die Initiierung und Platzierung von ertrags- und ausschüttungsorientierten geschlossenen Immobilienfonds. Dabei wird gezielt versucht, konstruktive Merkmale, die bei den steuerorientierten Fonds Ursache für deren Fehlentwicklung waren, zu vermeiden. Strategie ist daher die Streuung des Anlagekapitals auf ein gezielt diversifiziertes Immobilienportfolio. So wurden bislang neben den klassischen Büroimmobilien auch gemischt genutzte Immobilien mit Büro, Einzelhandel und Wohnungen oder Logistik- und Einzelhandelsimmobilien in die Portfolien der einzelnen Fonds aufgenommen. Grundlage der Qualitätssicherung ist die jahrzehntelange Erfahrung der BVT in den Bereichen Fonds, Asset- und Propertymanagement.

Die Laufzeit der Ertragswertfonds beträgt konzeptionsgemäß zehn Jahre nach Vollplatzierung und sieht dann die sukzessive Prüfung von Verkaufsoptionen vor. Im Ergebnis führt dies zu einer für Immobilieninvestitionen überschaubaren Kapitalbindung für die Anleger. Investitionsschwerpunkt ist derzeit die prosperierende Region Rhein-Ruhr, in der die BVT über ein besonders dichtes Netzwerk verfügt. Die fünf Fonds der Ertragswertfondserie entwickelten sich großteils prospektgemäß, wobei die Geschäftsführung bei den ersten Ertragswertfonds durch die Beimischung von Schweizer-Franken-Finanzierungen aufgrund der Wechselkursentwicklung in den letzten Jahren eine erhöhte Liquiditätsreserve vorhält. Die erhöhte Liquiditätsreserve ermöglicht eine gesicherte Rückführung der Darlehen am Ende der Festlaufzeit, führt jedoch teilweise zu einer verringerten Ausschüttung. Ende 2014, Anfang 2016 sowie Anfang 2017 erfolgte für die ersten drei Fonds der erfolgreiche Abschluss der Anschlussfinanzierung. Zwar musste aufgrund des ungünstigen Wechselkurses EUR/CHF für das CHF-Darlehen ein höherer Betrag getilgt werden, die Konditionen der Anschlussfinanzierungen liegen aber aufgrund des aktuellen Zinsniveaus deutlich unter denen der Prospektrechnungen. Die Mehrkosten der CHF-Darlehen können somit mittelfristig kompensiert werden. Ende 2018 wird mit dem EWF 4 die letzte Schweizer-Franken-Finanzierung der EWF Serie zurückgeführt und umfinanziert, sodass fortan kein Währungsrisiko mehr besteht. Durch die stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland sind die Nachvermietungen in den Fonds zu annähernd prospektgemäßen Ansätzen möglich, wobei durch Incentives und höhere Ausbaurkosten die Ausgabenseite in den Fonds stärker belastet wird. Dies gilt auch für das Jahr 2018. Die Erfolgsstory der Ertragswertfonds wird seit Sommer 2017 mit dem neuen Publikums-AIF BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG fortgesetzt.

Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Anzahl Beteiligungen	6
Anzahl Zeichnungen	4.541
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	275.646
Eigenkapital in TEUR	123.195
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	42,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	26
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a. in %	0,67 ¹

¹ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf den nach KAGB regulierten AIF EWF 6.

Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	142.326
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	93,3
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	6,7
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	2,9
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier: inkl. Gastronomie)	2,4
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	3,2
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	4,9
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	3,6
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	18.281
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		4.541
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		275.646
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		123.195
Tilgungsleistungen in TEUR	-2.642 ¹	9.740
Liquidität in TEUR	13.591	11.327
Auszahlungen in TEUR	3.114	4.009
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		50.821
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ² in %		3,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ² in %		41,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in % ³		n. v.
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR ³	0	314
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR ³	0	346

¹ Die Tilgung ist hier negativ, da für die Sanierung eines Objekts im Rahmen der Anschlussfinanzierung ein zusätzliches Darlehen aufgenommen wurde.

² Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

³ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf den nach KAGB regulierten AIF EWF 6.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen**Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 1–5**

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	4.535
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	275.300
Eigenkapital in TEUR	122.881
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	42,7
Assetklassenerfahrung in Jahren	26

Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 1–5

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	131.904
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	92,8
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	7,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	3,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	2,3
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	3,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	4,2
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	4,0
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	18.281
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		5
Anzahl Zeichnungen		4.535
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		10,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		275.300
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		122.881
Tilgungsleistungen in TEUR	-2.642	9.740
Liquidität in TEUR	13.591	11.014
Auszahlungen in TEUR	3.114	4.009
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		50.821
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		3,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		41,4

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nach KAGB regulierte Beteiligung

Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 6

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	6
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	346 ¹
Eigenkapital in TEUR	314
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	26
Durchschnittliche Gesamtkostenquote in %	0,67

¹ Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände der Gesellschaft.

Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 6

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	10.422
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	100
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Büro/Praxen/Logistik	1,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	4,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Wohnen/Sonstige	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	12,7
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	0
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 6

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		6
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		346
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		314
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	0	314
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		n.v.
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	0	314
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	0	346

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 6

Anzahl Beteiligungen	n.v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n.v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n.v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n.v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n.v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n.v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Opportunistische Investments

Die Strategien bei Immobilieninvestments variieren. Anders als beim Core-Ansatz ist die Value-Add-Strategie nicht auf den Erwerb hochwertiger, gut vermieteter Objekte ausgerichtet, sondern setzt stattdessen auf unterbewertete Gebäude. Ziel ist, nach einer Revitalisierung, die Immobilie am Markt neu zu positionieren und aus der Wiederveräußerung einen möglichst hohen Gewinn zu erwirtschaften. Hierzu hat die BVT ein Joint Venture mit der Kriton Immobilien GmbH gegründet. BVT-Kriton identifiziert europaweit Value-Add-Objekte, die in einem Zeitfenster von zwei bis vier Jahren entwickelt und anschließend veräußert werden (z. B. Büro- oder Eigentumsprojekte aus Insolvenzen). Zur Umsetzung der Projekte sucht BVT-Kriton Investoren, die gemeinschaftlich das notwendige Eigenkapital zur Verfügung stellen. Als erstes Projekt wurde Ende 2014 eine bereits zu ca. 60% fertiggestellte Eigentumswohnungsanlage in Palma de Mallorca erworben und nach Neuplanung der Grundrisse fertiggestellt. Ziel war der anschließende Einzelverkauf der Wohnungen. Doch bereits vor Fertigstellung wurden die Anteile an dem Projekt von einem Einzelinvestor übernommen. Der Kaufpreis betrug 140% der gesamten Kommanditanteile und wurde Anfang 2016 bezahlt.

Weitere Projektentwicklungen auf Mallorca laufen derzeit. Je nach Erteilung der Baugenehmigung und Fertigstellung wird mit einem Abschluss der Projekte ab dem Jahr 2018 gerechnet.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Opportunistische Investments

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	34
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	48.118
Eigenkapital in TEUR	39.550
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	15,3
Assetklassenerfahrung in Jahren	4

Spezifische Kennzahlen Opportunistische Investments

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.
Insgesamt erstellte Wohnfläche in m ²	4.422
Davon zum Stichtag verkauft in m ²	4.422

Aktive Beteiligungen Opportunistische Investments

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		4
Anzahl Zeichnungen		33
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		34.728
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		27.950
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	0	0
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		0

Aufgelöste Beteiligungen Opportunistische Investments

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	1,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	13.390
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	11.600
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	12.386
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	37,0 ³

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

³ Bei der Berechnung der IRR ist zu berücksichtigen, dass einer der Kommanditisten am Projektende die Anteile aller restlichen Kommanditisten übernommen hat.

BVT Fonds bis 1999

Die acht BVT „Ost-Immobilienfonds“ hatten die bei der Auflegung prognostizierte Entwicklung leider verfehlt. Deshalb lag der Fokus des Bestandsmanagements bei den verbliebenen Fonds auf der Stabilisierung und Konsolidierung der Fondsgesellschaften. Die Fondsobjekte – Einkaufszentren, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handelsimmobilien – waren überwiegend langfristig vermietet. In den ersten Jahren verlief die Entwicklung der Fonds in steuerlicher und wirtschaftlicher Hinsicht überwiegend prospektgemäß, doch ab 2002/2003 war die Einnahmesituation der ostdeutschen Fondsobjekte unbefriedigend. Ursache war die negative wirtschaftliche Entwicklung in den neuen Bundesländern, die am Immobilienmarkt zu großen Leerständen und zu einem drastischen Verfall des Mietniveaus führte. Die bestehenden Mietverträge und -garantien konnten von den Vertragspartnern – teils aufgrund Insolvenzen – vielfach nicht erfüllt werden. Die Folge waren Mietreduzierungen oder Mietausfälle. Ebenso zogen teilweise die Großmieter nach Ablauf ihrer Mietverträge aus. Infolge der schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung waren Anschlussvermietungen nur sehr schleppend und nur zu Mieten durchführbar, die fast ausnahmslos weit unter den prospektierten Mietsätzen lagen. Bei einigen Fonds mussten die Mieteinnahmen derart reduziert werden, dass ein Verzicht auf Auszahlungen nicht ausreichte, um bei unverändertem Schuldendienst den Fortbestand der Gesellschaften zu sichern. BVT hat deswegen gemeinsam mit den finanzierenden Banken und den Gesellschaftern Sanierungskonzepte entwickelt, die zu einem geringeren Schuldendienst und zur Beseitigung vorhandener oder möglicher Überschuldungen der Fondsgesellschaften führten. Zur Sanierung haben alle Beteiligten entscheidende Beiträge geleistet. Die Banken haben durch Forderungsverzicht und/oder Rangrücktritt die Belastungen der Fonds durch Kredite und Schuldendienst reduziert. Durch den Einsatz der BVT Fondsverwaltung konnten von den finanzierenden Banken Zugeständnisse (Forderungsverzichte) in Höhe von annähernd 60 Mio. EUR erzielt werden. Die Gesellschafter haben freiwillig Teile der erhaltenen Auszahlungen zurückgezahlt, die Banken im Gegenzug auf die weitere Rückforderung von Auszahlungen verzichtet. BVT hat durch Neuvermietungsgarantien, die einen Mindest-Cashflow garantierten, bzw. durch Zuzahlungen zu Sondertilgungen bei den Bankkrediten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten einen erheblichen Beitrag geleistet. Um die Sanierungsverhandlungen erfolgreich zu gestalten, hat BVT zusätzliche Spezialisten eingestellt. Aus Verantwortung gegenüber ihren Anlegern unterstützt BVT die meisten Fonds zusätzlich durch die Übernahme laufender Kosten und durch den Verzicht auf vereinbarte Geschäftsführungsvergütungen. In Summe hat BVT hierdurch bis heute einen Beitrag von fast 10 Mio. EUR geleistet. Die große Nachfrage ausländischer Investoren nach deutschen Immobilien in den letzten Jahren und die damit verbundenen stark gestiegenen Preise hat BVT genutzt, um die vorhandenen Ostimmobilien zu deutlich erholten Preisen zu veräußern. Daneben gibt es zwei KG-Fonds in den alten Bundesländern, von denen der eine („Ulm-Ost“) annähernd prospektgemäß verläuft und der andere („Walzmühle“) leider hinter den Erwartungen zurückblieb.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	3.317
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	524.679
Eigenkapital in TEUR	219.053
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	13,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	26

Spezifische Kennzahlen BVT Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	25.873
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	95,8
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	4,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	11,5
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier: inkl. Gastronomie)	4,5
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	0,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	3,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	3,5
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	8.219
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Fonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		564
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		23
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		71.077
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		42.290
Tilgungsleistungen in TEUR	576	593
Liquidität in TEUR	3.339	3.848
Auszahlungen in TEUR	373	502
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		19.820
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		1,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		46,9

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	8
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	14,4
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	453.602
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	176.763
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	46.497
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in %	n. v. ²

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Primär steuerinduzierte Beteiligungen.

Immobilien Gesamt: Überblick

Generelle Kennzahlen

Anzahl Beteiligungen	92
Anzahl Zeichnungen	28.367
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	2.512.811
Eigenkapital in TEUR	1.033.950
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	38,3
Assetklassenerfahrung in Jahren	41
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a. in %	0,61 ¹

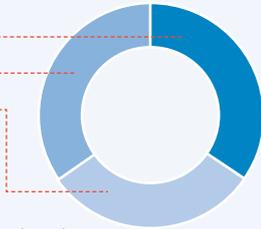
¹ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.

Nutzungsarten in % am Portfolio¹

Einzelhandel 34,7 %

Wohnen/Sonstige 34,5 %

Büro/Praxen/Logistik 30,8 %



¹ Ohne BVT Real Rendite Fonds/
Co-Investments und Opportunistische Investments.

Umrechnung USD–EUR zum EZB-Kurs 1,1993 per 31.12.2017.

Spezifische Kennzahlen¹

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	369.227
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	92,7 ²
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	7,3 ²
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	3,5
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel	5,9
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	33,7 ²
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	4,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	3,3
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	158.476
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	2
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	2

¹ Ohne BVT Real Rendite Fonds/Co-Investments und Opportunistische Investments.

² Ohne BVT Residential USA Funds 9–10.

Immobilien Europa



Aktive Beteiligungen

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		30
Anzahl Zeichnungen		7.870
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7,6
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		839.667
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		428.455
Tilgungsleistungen in TEUR	-2.714	28.138
Liquidität in TEUR	18.698	18.671
Auszahlungen in TEUR	4.651	25.741
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		100.950
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		6,0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		23,6

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen

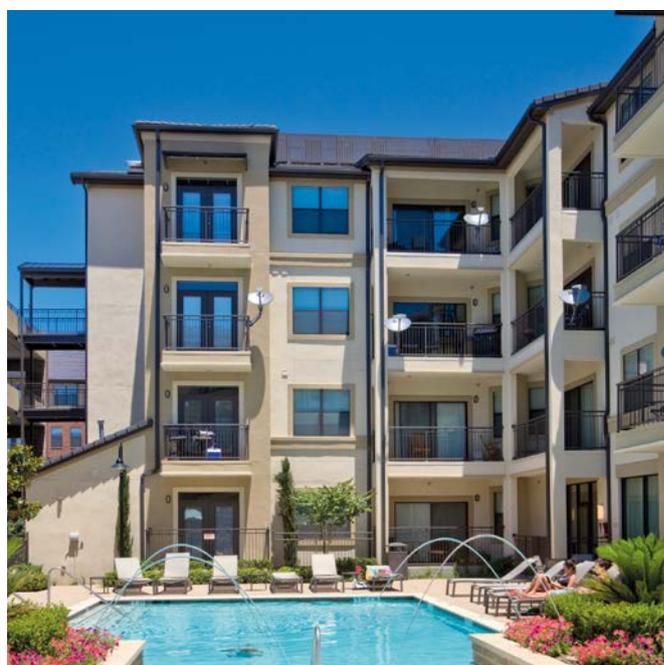
Anzahl Beteiligungen	62
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	5,6
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	1.672.452
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	605.495
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	692.953
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	6,9 ³

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

³ Der dargestellte Wert entspricht der IRR der Bereiche Immobilien USA sowie BVT Co-Investments und Opportunistische Investments aus dem Bereich Immobilien Europa. In allen anderen Bereichen dieser Anlageklasse wurden noch keine Fonds aufgelöst bzw. handelt es sich bei den aufgelösten Fonds um steuerinduzierte Beteiligungen.

Immobilien USA







Anlageklasse Energie

Heizkraftwerk Schwerin

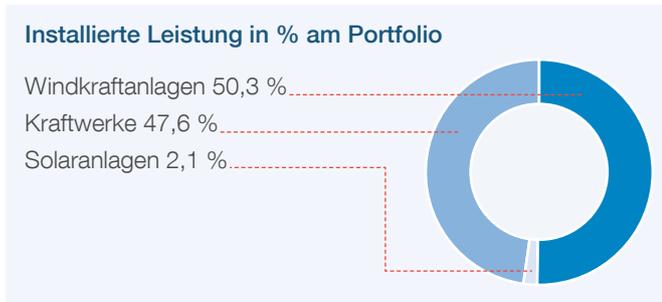


Solarpark Königsbrück



Energie: Es gibt viel zu tun

Innovative Technologien für regenerative und auch konventionelle Energien beinhalten erhebliches Wertschöpfungspotenzial. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund eines umfassenden weltweiten ökologischen Wandels.



Weltweit besteht im Bereich Energie ein enormer Investitionsbedarf. Die meisten Regierungen haben deshalb vielfältige Förderinstrumente und Investitionsanreize geschaffen. Sie sollen sowohl den Bau weiterer umweltschonender und klimafreundlicher Erzeugungsanlagen unterstützen, als auch eine Modernisierung der vorhandenen Energieinfrastruktur forcieren. Verschiedene Systeme wie Einspeisevergütungen, Marktprämien und Steuervergünstigungen garantieren dabei Mindesterträge auf die Anfangsinvestitionen – in der Regel über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren. Für Investoren eine angenehm solide Grundlage.

Fokus der BVT Unternehmensgruppe

In der Anlageklasse Energie liegt der Fokus der BVT mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo auf langfristigen Anlagen aus der Wind- und Solarbranche. Hinzu kommen ausgewählte Repowering-Projekte bestehender Windparks. Letztere stehen für das Ersetzen von Windenergieanlagen der ersten Generationen durch moderne Turbinen. Bei einer Halbierung der Anlagenzahl und gleichzeitiger Verdoppelung der Leistung wird durch die damit verbundene effizientere Nutzung ein bis zu dreimal höherer Ertrag erreicht. Weitere Investitionen sind auch in innovative Anlagen auf Basis konventioneller Energieträger geplant sowie in Infrastrukturkomponenten für das Erzeugen, Transportieren und Speichern von Energie. Die Konzeption der jeweiligen Sachwertbeteiligungen erfolgt in Abhängigkeit von künftigen Marktbedingungen. Hier spielt insbesondere die weitere Entwicklung der staatlichen Förderung regenerativer Energien eine entscheidende Rolle.

Zukünftige Schwerpunkte im Bereich Energie

- › Langfristige Anlagen in den Bereichen Wind und Solar
- › Repowering bestehender Windparks
- › Innovative Anlagen auf Basis konventioneller Energieträger
- › Ausgewählte sonstige Energieprojekte
- › Infrastrukturprojekte für Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme
- › Projekte im Rahmen öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP)

Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe

Vor dem Hintergrund einer für Umweltthemen zunehmend sensibilisierten Bevölkerung etablierte die BVT unter dem Motto „Umweltschutz als Kapitalanlage“ im Jahr 1988 eine komplett neue Anlageklasse: Umweltfreundliche sowie umweltentlastende Projekte der Energieerzeugung. Dahinter steht bis heute die Überzeugung, dass Ökologie und Ökonomie sich nicht gegenseitig ausschließen müssen. Sowohl als Finanzierer wie auch als Betreiber war die BVT damit einer der Wegbereiter für Beteiligungsangebote in diesem Sektor. Den Anfang machten Blockheizkraftwerke und Deponieentgasungsanlagen. In dem inzwischen bedeutendsten Bereich Windkraft setzte die BVT 1989 mit dem bei Eröffnung seinerzeit größten Windpark Europas in Nordfriesland ein weiteres wichtiges Zeichen. Diese von der BVT in Deutschland erstmals über einen Publikumsfonds finanzierte Anlage gilt in der Branche bis heute als Pionierleistung.

Anfang der 1990er Jahre setzte die BVT mit ersten Engagements im Bereich öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP) erneut Maßstäbe – lange bevor dieser Begriff populär wurde. Die zugehörigen Konzepte entlasteten Kommunen dabei nicht nur in der Finanzierung von Großprojekten, sondern auch bei den Risiken des operativen Betriebs. Damit leistete die BVT in einem Bereich Pionierarbeit, der von allen politischen Parteien heute intensiv diskutiert wird.

Besonderes Interesse seitens der Kommunen bestand damals an der Finanzierung und dem Betrieb umweltfreundlicher kommunaler Kraftwerke auf Basis der Kraft-Wärme-Koppelung (KWK). Vor allem in den neuen Bundesländern war Stadtwerken in kommunalem Besitz eine eigenständige Finanzierung angesichts der damit verbundenen hohen Summen oft nicht möglich. Zusammen mit einer deutschen Großbank realisierte die BVT eine Finanzierung, die es erlaubte, diese Projekte sogar günstiger zu finanzieren als über klassische Kommunalkredite. Mit dem bundesweit ersten auf diese Weise über einen Fonds finanzierten kommunalen Kraftwerk in Stendal, im Jahr 1991, setzte die BVT erneut einen Meilenstein.

Mit dem Windpark Sustrum/Renkenberge startete im Jahr 1998 die zweite Generation der BVT Windkraftfonds. Die Anlagen hoben sich insbesondere durch eine sechsmal höhere Leistung von den früheren Windparks ab. In den Folgejahren wurde die Serie durch vier weitere Windkraftfonds fortgesetzt.

Ebenfalls im Jahr 1998 wurde mit dem Kraftwerke-Pool der bisher größte BVT Umweltfonds aufgelegt. Er fasste die Finanzierung fünf einzelner Kraft-Wärme-Kopplungs-Kraftwerke in einem Fondsmodell zusammen.

2008 wurde mit dem BVT Umweltequity Solarpark 1 in einen bereits in Betrieb genommenen Photovoltaik-Freiflächensolarpark investiert.

Mit ihrem umfangreichen Know-how konnte die BVT auch unter schwierigen Rahmenbedingungen ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen. Bis heute vereint die BVT damit fast 30 Jahre Erfahrung in der Konzeption renditestarker Investitionsmöglichkeiten im Bereich Energieerzeugung.

Nachfolgend werden die Fondsserien der BVT im Bereich Energie detailliert dargestellt:

- › Windkraftfonds
- › Kraftwerkefonds
- › Solarfonds

Generelle Kennzahlen Energiefonds

Anzahl Beteiligungen	21
Anzahl Zeichnungen	8.613
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.360.078
Eigenkapital in TEUR	549.492
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	9,5
Assetklassenerfahrung in Jahren	29

Spezifische Kennzahlen Energiefonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	9
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MWh)	483
Energieproduktion Strom MWh	211.464
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	8,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	9,8
Managementleistung Parameter:	
Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter:	
Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

Aktive Beteiligungen Energiefonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		5.859
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		18,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		808.232
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		340.482
Tilgungsleistungen in TEUR	3.342	3.310
Liquidität in TEUR	16.613	28.418
Auszahlungen in TEUR	8.303	9.472
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		268.260
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		2,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		78,8

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Energiefonds

Anzahl Beteiligungen	12
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	12,2
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	551.846
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	209.009
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	171.443
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	7,7 ³

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

³ Der dargestellte Wert entspricht der IRR des Bereichs Windkraftfonds. In allen anderen Bereichen dieser Anlageklasse wurden noch keine Fonds aufgelöst bzw. handelt es sich bei den aufgelösten Fonds um steuerinduzierte Beteiligungen.

Windkraftfonds

Noch vor Einführung des Stromeinspeise-Gesetzes im Jahr 1991 als erstem übergreifenden Regelwerk für die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien konzipierte die BVT mit dem Windpark Nordfriesland im Jahr 1989 das deutschlandweit erste öffentliche Beteiligungsangebot in diesem Segment. Seither unterlagen sowohl die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die allgemeine Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem beständigen Wandel. In den vergangenen 29 Jahren hat die BVT Unternehmensgruppe trotz dieser zahlreichen Herausforderungen in einem sich stetig ändernden Marktumfeld ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt.

BVT hat Windparks unter unterschiedlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen – Verbändevereinbarung mit staatlicher Förderung, Stromeinspeisegesetz (StrEG) von 1991, Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) von 2000 einschließlich Novellen 2004, 2009, 2012 und 2014 – konzipiert. Die mehrmaligen gesetzlichen Änderungen wirkten sich unterschiedlich auf die einzelnen Fonds aus: Die Kommanditisten des Windparks Nordfriesland I profitierten davon, dass die Prognoserechnung damals ohne Zugrundelegung einer gesetzlichen Einspeisevergütung erstellt wurde, der Windpark aber ab 1992 höhere, gesetzlich geregelte Vergütungen erhielt. Die folgenden Windparks wurden auf der Basis des StrEG konzipiert. Da die Vergütung hier jedoch vom Marktstrompreis abhängig war, mussten in den Prognoserechnungen Annahmen über die künftige Strompreisentwicklung getroffen werden. In den 1980er Jahren und Anfang der 1990er Jahre hatten sich die Strompreise durchschnittlich um jährlich ca. 3 % erhöht. Aus der damaligen Sichtweise heraus wurde entsprechend für die Windparks Nordfriesland II, Goldberg/Eifel I, Goldberg/Eifel II und Saal ein jährlicher Anstieg von 3 % angenommen.

Mit der Einführung des Gesetzes über die Liberalisierung des Strommarktes trat jedoch eine unerwartete Änderung ein. Entgegen der Erwartung erfolgten drastische Strompreiserückgänge, die zu negativen Abweichungen bei den Stromerlösen dieser Windparks gegenüber der Planrechnung führten. Auch der Gesetzgeber erkannte letztlich, dass durch die Anbindung an den Marktstrompreis eine Investitionssicherheit für Windkraftanlagen nicht gewährleistet war und verabschiedete im April 2000 das EEG, welches neben neuen Parametern (Referenzertragsmodell) vor allem feste und gestufte Strompreise für Windkraft-

anlagen über eine Laufzeit von 20 Jahren garantiert und somit Investitionssicherheit für Windparks geschaffen hat. Seitdem gab es einschließlich 2017 fünf EEG-Novellen, um das Gesetz sowohl an die Fortschritte als auch an die Herausforderungen der dynamischen Entwicklung der erneuerbaren Energien anzupassen. Für die Windparks Flomborn und Zölkow beispielsweise, die noch unter den Rahmenbedingungen des StrEG konzipiert wurden, stellte sich durch das EEG eine leichte Verbesserung der Rentabilität ein. Das Repowering der Windparks Nordfriesland I und Nordfriesland II im Jahr 2006 erfolgte dann auf Basis der EEG-Novelle 2004. Die in 2011/12 durchgeführte Erweiterung des Windparks Sustrum/Renkenberge um drei Windkraftanlagen wurde schon auf Grundlage der EEG-Novelle 2009 konzipiert. Alle BVT Windparks betreffend wirkten sich die EEG-Novellen 2012 und 2014 aus, da durch diese insbesondere die Regelungen für die Direktvermarktung grundlegend angepasst wurden. Nachdem die Direktvermarktung für einzelne Parks bereits ab Ende 2008 praktiziert wurde, wurden im Jahr 2011 für alle weiteren Standorte Verträge verhandelt und abgeschlossen.

Neben dem gesetzlichen Rahmen und der technischen Leistungsfähigkeit der einzelnen Windkraftanlagen ist das Windaufkommen die bedeutendste externe Einflussgröße für den wirtschaftlichen Erfolg. Neben geografisch und topografisch bedingten Unterschieden kommt es auch zu deutlichen Abweichungen der Jahreswerte von den langjährigen Mittelwerten.

Mit den Windparks Goldberg/Eifel I und Goldberg/Eifel II hat BVT zwei der ersten Binnenland-Windparks in Deutschland errichtet. Hier haben die Windgutachten – obwohl durch einen anerkannten Gutachter erstellt – das Windaufkommen zu hoch eingeschätzt, sodass die realen Winderträge und damit die Erlöse deutlich hinter der Planung zurückbleiben. Grund für die ungenaue Prognose war, dass die Windgutachter Anfang der 1990er Jahre noch nicht über ausreichende Erfahrung mit der Erstellung von Windgutachten für komplexe Mittelgebirgslandschaften verfügten.

Für BVT Windparks werden heute aus dieser Erfahrung heraus zwei bis drei Windgutachten anerkannter und unabhängiger Experten eingeholt. Zusätzlich wird bei neuen Windkraftfonds ein Sicherheitsabschlag auf die prognostizierten Winderträge angesetzt.

Bei den BVT Windparks der zweiten Generation wirken sich diese Erfahrungen bereits positiv aus: In der Regel liegen die Windparks bis auf geringe monatliche Abweichungen über dem Windindex der jeweiligen Region. Trotzdem sind auch diese Windparks von den von Jahr zu Jahr stark schwankenden Winderträgen, die einen besonderen Risikofaktor für die Wirtschaftlichkeit der Fonds darstellen, betroffen.

In der Vergangenheit erwiesen sich zudem die Aufwendungen für Wartung und Instandhaltung der Windparks als kritische Einflussgröße für die Wirtschaftlichkeit. Die langfristigen Erfahrungen bei den ältesten BVT Windparks haben gezeigt, dass in den Anfangsjahren in den Planrechnungen die Rücklagen für Wartung und Instandhaltung nicht in ausreichender Höhe angesetzt waren.

Dies führte insbesondere bei den ersten Windparks Nordfriesland I und Nordfriesland II – vor dem Repowering – zu negativen Planabweichungen in dieser Position. Hierbei schlug auch zu Buche, dass die Gewährleistungszeit damals lediglich zwei Jahre betrug, da die Anlagenhersteller selbst noch nicht über ausreichende Betriebserfahrung mit ihren Anlagen verfügten. Um hier eine erhöhte Prognosesicherheit zu erhalten, vereinbart BVT seit Errichtung des Windparks Sustrum/Renkenberge grundsätzlich möglichst lange Gewährleistungsfristen für Windkraftanlagen. Für Windparks der BVT Unternehmensgruppe werden zudem sogenannte Vollwartungsverträge abgeschlossen.

Um den Kommanditisten die Möglichkeit zu bieten, weiterhin von ihrer einst getätigten Investition zu profitieren, hat die BVT bereits mehrere Windparks erfolgreich repowert. Nach den beiden Nordfriesland-Windparks im Jahr 2006 wurde zudem im Windpark Sustrum/Renkenberge im Jahr 2012 eine Erweiterung um drei Windkraftanlagen durchgeführt. Im Jahr 2013 folgte der Windpark Flomborn/Stetten, dessen zwölf Anlagen mit je 1 MW Leistung durch fünf Anlagen mit je 3 MW Leistung ersetzt wurden. Die Kommanditisten konnten dabei ihre Beteiligungen entweder in den neuen Windpark einbringen oder zu attraktiven Konditionen veräußern. Im Jahr 2017 konnte ein weiteres Repowering im Windpark Sustrum/Renkenberge erfolgreich abgeschlossen werden. Hierbei wurden elf Anlagen mit je 1,5 MW Leistung durch acht neue N-117 Nordex-Anlagen mit je 2,4 MW Leistung ersetzt. Trotz der nur moderaten Steigerung der installierten Leistung

konnte so die zu erwartende Stromproduktion mehr als verdoppelt werden. Zwei weitere große Repoweringprojekte mit insgesamt 24 neuen Anlagen und einer neu installierten Leistung von 82 MW befinden sich im Jahr 2018 im Bau.

Die Professionalität in der Verwaltung der BVT Windparks zeigt sich auch darin, dass sich nicht nur Bürgerenergiegenossenschaften an unseren Windparks beteiligen, sondern auch institutionelle und internationale Investoren.

Die Herausforderung für die BVT wird zukünftig darin liegen, die Risiken der Konzeption und des Betriebs von Windparks im Marktumfeld der gerade erfolgten EEG-Novellierung 2017 zu meistern. Hier hat BVT aber bereits ihr Gespür für Marktchancen – als in den ersten Windparks bereits in 2008 die Direktvermarktung eingeführt wurde – und technische Innovationen – wie das System iSpin von Romowind zur Optimierung der Ertragskraft – mehrmals unter Beweis gestellt.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Windkraftfonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	2.022
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	261.802
Eigenkapital in TEUR	95.191
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	27,2
Assetklassenerfahrung in Jahren	29

Spezifische Kennzahlen Windkraftfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	7
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	106
Energieproduktion Strom MWh	0
Energieproduktion Wärme MWh	207.255
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	8,1
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	10,3
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

Aktive Beteiligungen Windkraftfonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		7
Anzahl Zeichnungen		1.871
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		20,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		254.676
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		92.437
Tilgungsleistungen in TEUR	2.478	2.478
Liquidität in TEUR	5.949	18.124
Auszahlungen in TEUR	8.003	9.347
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		78.329
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		10,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		84,7

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Windkraftfonds

Anzahl Beteiligungen	3
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	23,7
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	7.126
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	2.754
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	4.898
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	7,7

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Kraftwerkfonds

Für den Klimaschutz und die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes spielt die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) eine große Rolle. Vor diesem Hintergrund begann BVT Anfang der 1990er Jahre, Fonds zur Finanzierung solcher Kraftwerke aufzulegen, die sowohl Strom produzieren als auch Kommunen und Industriebetriebe mit Wärme versorgen können. Bis zur Liberalisierung des Strommarkts waren diese Investitionen durch langfristige Bezugsverträge für Erdgas und Kohle sowie durch langfristige Abnahmeverträge für den erzeugten Strom und die Wärme gesichert. Im Zusammenhang mit den steuerlichen Förderungen zum Aufbau der Infrastruktur in den neuen Bundesländern ergaben sich hier Investitionsmöglichkeiten mit sehr interessanten Renditeperspektiven. BVT hat das bundesweit erste, über einen Fonds finanzierte, kommunale Kraftwerk gemeinsam mit den Stadtwerken Stendal errichtet. Von 1993 bis 1998 hat BVT insgesamt zehn fondsfinanzierte Kraftwerkprojekte in der Größenordnung von < 1 MW bis > 370 MW elektrischer Leistung realisiert. Damit hat die BVT Unternehmensgruppe, schon lange bevor der Begriff öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP) modern wurde, genau das praktiziert, was seit einigen Jahren auf politischer Ebene intensiv diskutiert wird.

Die Liberalisierung des deutschen Strommarkts, die ab Ende 1999/Anfang 2000 zu stark reduzierten Strompreisen für die Erzeuger führte, war einer der ausschlaggebenden Gründe dafür, dass die wirtschaftlichen Ergebnisse der Kraftwerkfonds hinter den Erwartungen zurückblieben. Alle Fondsgesellschaften hatten mit den Abnehmern langfristige Verträge mit festgelegten Strompreisen abgeschlossen, die sich überwiegend an den Erzeugungskosten orientierten. Die Abnehmer, in der Regel kommunale Stadtwerke, verweigerten jedoch diese vertraglich fest vereinbarten Zahlungen mit Hinweis auf die geänderte Marktsituation und verlangten eine Anpassung der Verträge. Diese Haltung der Stromabnehmer führte in fast allen Fällen nicht nur zu aufwendigen Rechtsstreitigkeiten oder Schlichtungsverhandlungen, sondern infolge von Zahlungsverweigerungen auch zu Liquiditätsempässen. Die daraus resultierenden Vergleiche bzw. Vereinbarungen sind für die Fondsgesellschaften als durchweg positiv zu bewerten (80 % Vergleichsquote oder gewonnene Rechtsstreitigkeiten), sodass diese zu einer nachhaltigen Stabilisierung der Projekte führten.

Beim Kraftwerke-Pool als größtem BVT Umweltfonds konnten die Rechtsstreitigkeiten mit den Stadtwerken infolge des durch die Strommarktliberalisierung verursachten Strompreisverfalls überwiegend im Interesse des Fonds beigelegt werden. Die Gesellschaft hat hinsichtlich ihrer Forderungen weitgehend obsiegt, musste aber auch vereinzelt Zugeständnisse machen.

Während bei den Kraftwerken Dessau, Stendal und Neubrandenburg eine vertragsgemäße Übertragung der Kraftwerksanlagen erreicht wurde und beim Kraftwerk Staßfurt die Endabrechnung einen Gesamtrückfluss oberhalb der Prospektwerte zeigte, musste hinsichtlich des Rückkaufs der Kraftwerke in Schwerin ein langwieriger Rechtsstreit über die Höhe der Rückkaufpreise geführt werden, welcher im Jahr 2018 schließlich durch einen gerichtlichen Vergleich beigelegt wurde. Nach Eingang der Vergleichszahlung wird die Fondsgesellschaft voraussichtlich im Jahr 2019 liquidiert. Die Anleger werden die Beteiligung mit einem Liquiditätsüberschuss nach Steuern im einstelligen Bereich abschließen.

Beim Heizkraftwerk Cottbus hingegen verlief der Fonds bis Mitte 2002 prospektgemäß. Ebenfalls aufgrund der gesunkenen Marktpreise wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das eine finanzielle Entlastung für die Stadtwerke schuf. Gleichzeitig wurde die Vertragslaufzeit verlängert, um mit dem Maßnahmenpaket verbundene Auszahlungsstundungen nachträglich wieder aufholen zu können. Im Jahr 2006 wurden aufgrund einer drohenden Insolvenz der Stadtwerke Cottbus weitere Zugeständnisse der Gesellschaft notwendig. Es wurde ein umfassendes Sanierungskonzept erarbeitet, das auf eine dauerhafte positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadtwerke abzielt. Um mögliche weitere Risiken während der Laufzeit dieses Fonds zu vermeiden, wurde im Verlauf des Jahres 2009 erneut ein möglicher Verkauf des Heizkraftwerks geprüft und schließlich zum Jahreswechsel 2009/2010 realisiert. Die finanzierende Bank hat dazu einen erheblichen wirtschaftlichen Beitrag geleistet. Die Anleger haben je nach persönlichem Steuersatz jedenfalls ihr eingesetztes Kapital zurückerhalten oder mit einem Liquiditätsüberschuss im einstelligen Bereich abgeschlossen.¹

Aufgrund der dargestellten Probleme konnten Auszahlungsreduzierungen in den Kraftwerkfonds nicht vermieden werden. Der Kapitalrückfluss nach Steuern blieb bei den Fonds hinter den Prospektwerten zurück. Vor dem Hintergrund, dass es BVT gelungen ist, in einem schwierigen Marktumfeld nach zwischenzeitlich großen Problemen einen Turnaround zu schaffen und die Situation in den Kraftwerkfonds zu stabilisieren, werden die Anleger des einzig noch laufenden Fonds Kraftwerke-Pool ihre Beteiligung mit einem Liquiditätsüberschuss nach Steuern abschließen.

¹ Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Kraftwerkefonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	6.427
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.081.576
Eigenkapital in TEUR	451.675
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	25

Spezifische Kennzahlen Kraftwerkefonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	1
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	373
Energieproduktion Strom MWh	0
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

Aktive Beteiligungen Kraftwerkefonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		3.824
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		19,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		536.856
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		245.420
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	9.799	8.985
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		188.074
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		76,6

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Kraftwerkefonds

Anzahl Beteiligungen	9
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	8,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	544.720
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	206.255
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	166.545
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in %	n. v. ^{2,3}

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Primär steuerinduzierte Beteiligungen.

³ Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Solarfonds

Der Fonds BVT Umweltequity Solarpark 1 als bislang einziger Fonds dieser Serie mit einer prognostizierten Laufzeit bis Ende 2027 investierte rund 16,7 Mio. EUR in den Solarpark Königsbrück, 25 km nördlich von Dresden. Die Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 4,4 Megawatt Peak (MWp) wurde im Jahr 2007 auf einer rund 20,5 ha großen Freifläche errichtet und besteht aus 63.000 modernen Dünnschicht-Modulen des Herstellers First Solar. Der im Dezember 2007 in Betrieb genommene Solarpark deckt den Strombedarf von rund 1.500 Haushalten und übertraf in den bisherigen Betriebsjahren den prognostizierten Stromertrag jeweils spürbar. Für den Solarpark Königsbrück waren drei unabhängige Ertragsgutachten erstellt worden, von denen das niedrigste als Basis für die Kalkulation verwendet wurde. Durch diesen Ansatz konnten die prognostizierten Ausschüttungen im Betriebsverlauf regelmäßig übertroffen werden.

Eine weitere Verbesserung des Auszahlungspotenzials wird sich über die kommenden Jahre aus einer teilweisen Umfinanzierung der Fremdmittel zu günstigeren Konditionen ergeben, die Ende 2010 durchgeführt wurde.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

Generelle Kennzahlen Solarfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	164
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	16.700
Eigenkapital in TEUR	2.625
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	46,8
Assetklassenerfahrung in Jahren	9

Spezifische Kennzahlen Solarfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	1
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	4,4
Energieproduktion Strom MWh	4.209
Energieproduktion Wärme MWh	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	10,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	8,0
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

Aktive Beteiligungen Solarfonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		164
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		16.700
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		2.625
Tilgungsleistungen in TEUR	864	832
Liquidität in TEUR	865	1.309
Auszahlungen in TEUR	300	125
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		1.857
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		4,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		70,7

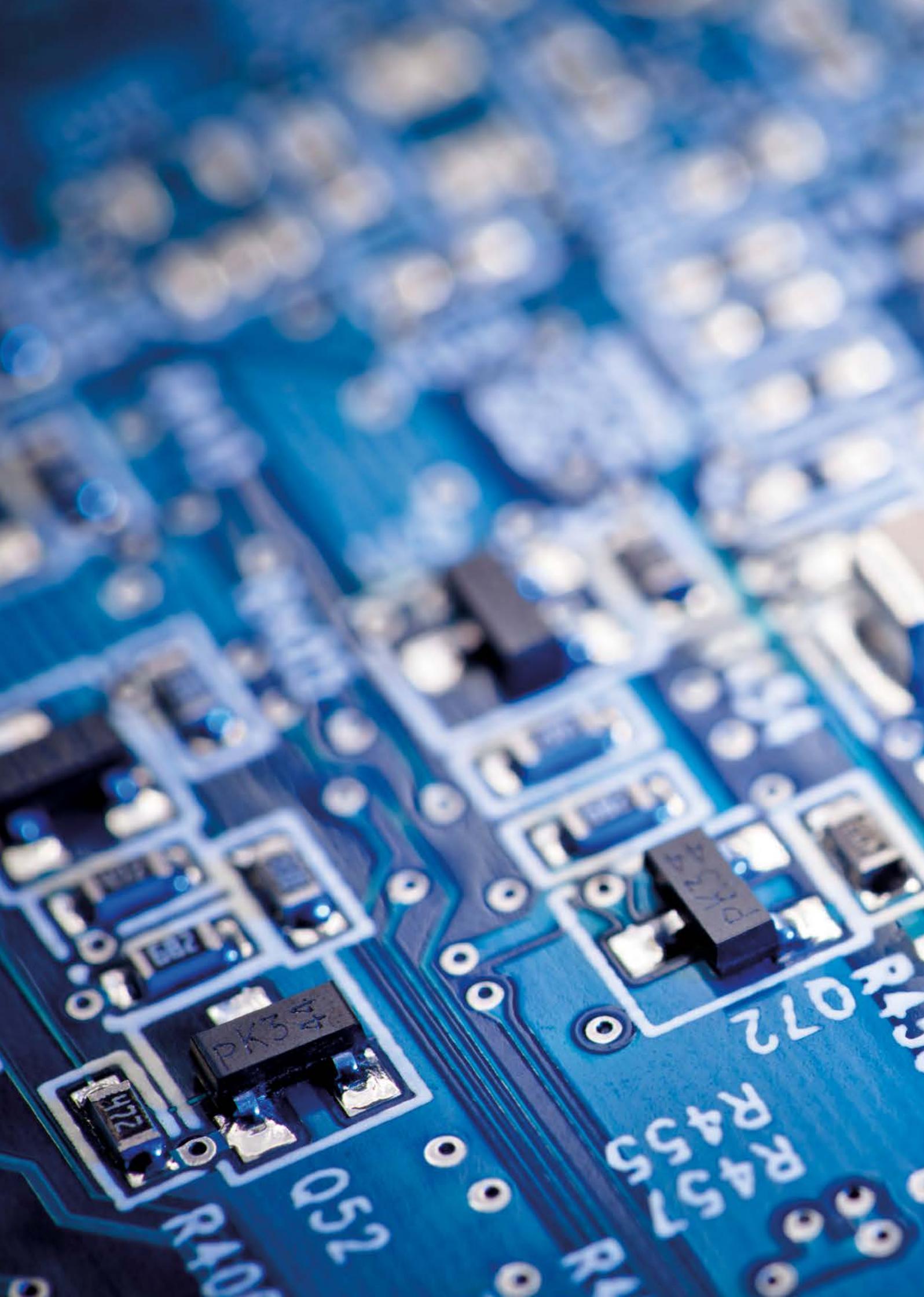
¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Solarfonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.





Anlageklasse
Private Equity

Private Equity: Unternehmensbeteiligungen außerhalb der Börse

Eigenkapitalbeteiligungen außerhalb der Börse spielen gerade in mittelständischen Unternehmen eine wesentliche Rolle bei der Finanzierung von Wachstum und Innovationen. Aus Anlegersicht zeichnen sich solche Private-Equity-Investitionen unter anderem dadurch aus, dass ihnen, neben dem Substanzwert, auch der Wertschöpfungsfaktor des Unternehmens zugutekommt.

Fokus der BVT Unternehmensgruppe

Durch den Erwerb von Beteiligungen an Private Equity Fonds stellen Investoren den entsprechenden Fonds Investitionskapital bereit. Dieses wird von den Fonds in erfolversprechende Unternehmen investiert. Werden Fondsanteile zu einem späteren Zeitpunkt weiter veräußert, spricht man von Zweitmarkt- oder Sekundäranteilen beziehungsweise Secondaries. Sie bilden, neben den klassischen Buyout-Fonds, einen Investitionsfokus für die BVT bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo in der Assetklasse Private Equity. Der Vorteil von Secondaries ist, dass diese meist einen bereits fortgeschrittenen Investitionsgrad aufweisen. In Kombination mit der noch verbleibenden verkürzten Restlaufzeit sowie möglichen Preisabschlägen beim Erwerb besitzen sie damit ein deutlich günstigeres Rendite-Risiko-Profil als Beteiligungen an neuen Zielfonds.

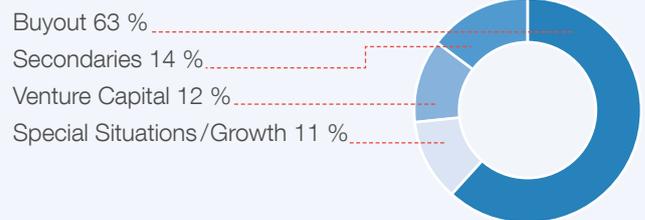
Zukünftige Schwerpunkte im Bereich Private Equity

- › Klassische Buyout-Fonds
- › Zweitmarkt für Private Equity Fondsbeteiligungen (Secondaries)

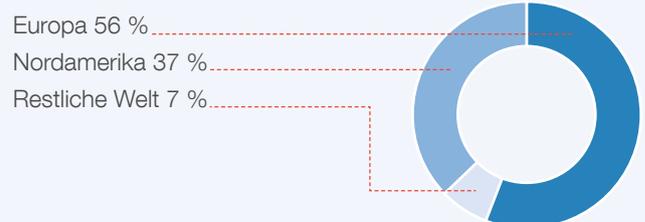
Die BVT Unternehmensgruppe legte beginnend ab dem Jahr 2000 die BVT-CAM Private-Equity-Fondsserie mit dem Kooperationspartner DB Private Equity (vormals CAM bzw. SOPEP) auf. Aufbauend auf den über in dieser Zeit entwickelten Partnerschaften mit Private Equity Zielfondsmanagern sowie aufbauend auf dem erzielten Know-how in der Assetklasse Private Equity, legte die BVT Unternehmensgruppe in 2015 die TS PE Pool GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Spezial-AIF gemäß KAGB) als Investmentpool für Investitionen im Private Equity Segment auf.

Insgesamt hat die BVT Unternehmensgruppe seit dem Jahr 2000 in der Assetklasse Private Equity ein Kommanditkapital in Höhe von 379 Mio. EUR (inkl. Agio) bis Ende 2017 platziert. Das Investitionsvolumen in der Assetklasse beläuft sich auf insgesamt 370 Mio. EUR und teilt sich wie folgt auf die einzelnen Private Equity Segmente bzw. Regionen auf:

Aufteilung in % am Portfolio



Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens



Generelle Kennzahlen Private-Equity-Fonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	9.311
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	365.696
Eigenkapital in TEUR	379.046
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	17
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a. in %	0,52 ¹

¹ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf den nach KAGB regulierten AIF TS PE Pool.

Spezifische Kennzahlen Private-Equity-Fonds

Anzahl Direktinvestments (konsolidiert)	n. v.
Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	113
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	über 2.500
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	369.773
Aktueller TVPI in %	129,4 ¹
NAV zum Stichtag in TEUR	127.929
NAV in % am Portfolio	35,6 ²
Durchschnittlich gebundenes Kapital in % am Gesamtkapital	22,6 ³

¹ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital.

² Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital (ohne Agio).

³ Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital inkl. Agio.

Aktive Beteiligungen Private-Equity-Fonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		10
Anzahl Zeichnungen		9.311
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		11,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		365.696
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		379.046
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	13.509	21.195
Auszahlungen in TEUR	41.787	50.492
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		308.235
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		16,7 ¹
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		103,2 ¹
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in % ²		113
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR ²	4.937	10.513
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR ²	4.971	10.649

¹ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio.

² Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf den nach KAGB regulierten AIF TS PE Pool.

Aufgelöste Beteiligungen Private-Equity-Fonds

Anzahl Beteiligungen	0
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	0
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	0
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	0
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	0

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

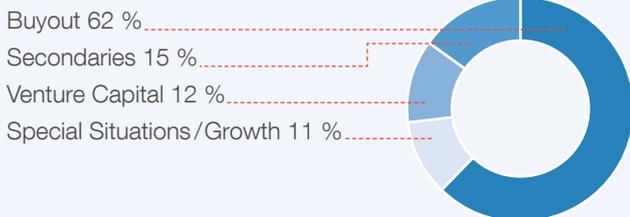
² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

BVT-CAM-Serie

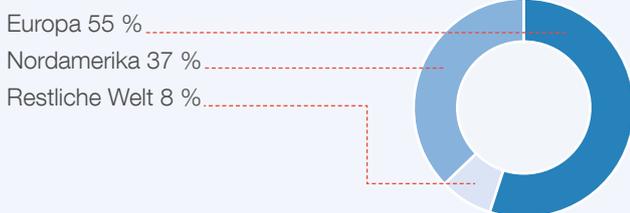
Die im Jahr 2000 aufgelegte Private-Equity-Fondsserie von BVT und DB Private Equity hat per 31.12.2017 mit neun Fonds ein Eigenkapitalvolumen ohne Agio von rund 335 Mio. EUR erreicht. Im Rahmen der Fondsserie wurden rund 348 Mio. EUR bei insgesamt 106 Private-Equity-Fonds (Zielfonds) gezeichnet. Jeder einzelne dieser Zielfonds (ohne Secondary-Fonds) investiert im Durchschnitt wiederum in 19 Unternehmen (Zielunternehmen), sodass eine breite Diversifikation geschaffen wird. Die BVT-CAM Dachfonds werden somit bis zum Abschluss der jeweiligen Investitionsphasen durchschnittlich mittelbar rund 400 Zielunternehmen erworben haben.

Die BVT-CAM Fondsserie umfasst dabei sieben klassische Buyout-Fonds und zwei Secondary-Fonds. Während sich die ersten sechs Buyout-Fonds auf die traditionellen Private-Equity-Märkte Nordamerika und Europa fokussieren, erschließen sich Investoren über den siebten Buyout-Fonds, den BVT-CAM Private Equity New Markets Fund, die komplexen, aber hochattraktiven Private-Equity-Märkte in Asien, Osteuropa, Lateinamerika und Südafrika. Die ersten sieben BVT-CAM Fonds konnten dabei bis Dezember 2017 bereits 105 % bzw. 100 % bzw. 91 % bzw. 95,5 % bzw. 90,5 % bzw. 70,5 % bzw. 23 % ihres Kommanditkapitals wieder an die Anleger auszahlen.¹

Aufteilung in % am Portfolio



Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens



Die beiden jüngsten Fonds der Serie, BVT-CAM VIII und IX, fokussieren Private-Equity-Zweitmarkteteiligungen, sogenannte „Secondaries“, für die sich infolge der weltweiten Finanzkrise besonders günstige Investitionsvoraussetzungen ergaben. Investiert wurde ausschließlich über den institutionellen Dachfonds Secondary Opportunities Fund II des BVT Fachpartners DB Private Equity mit Investitionsschwerpunkt in Nordamerika und Europa. Die BVT-CAM Fonds VIII und IX konnten ein Platzierungsvolumen von rund 5,2 Mio. EUR bzw. 22,5 Mio. EUR erreichen und bis Ende 2017 bereits 97,5 % bzw. 93,5 % ihres Kommanditkapitals wieder an die Anleger ausschütten.¹

Über alle neun Fonds der BVT-CAM Fondsserie wurden bis August 2018 Ausschüttungen in Höhe von rund 324,8 Mio. EUR getätigt, davon allein rund 33 Mio. EUR in den ersten acht Monaten des laufenden Jahres. Die insgesamt erfolgten Ausschüttungen an die Anleger der ersten sieben BVT-CAM Fonds sind dabei per August 2018 auf 105 % bzw. 100 % bzw. 93 % bzw. 98,5 % bzw. 97,5 % bzw. 81 % bzw. 36 %, jeweils bezogen auf das Kommanditkapital, angestiegen. Die beiden auf Private Equity Secondaries fokussierten Fonds, BVT-CAM Fonds VIII und IX, konnten in 2018 bislang jeweils eine weitere Ausschüttung in Höhe von 2,5 % bzw. 4 % ihres Kommanditkapitals an die Anleger durchführen, sodass sich die insgesamt erfolgten Ausschüttungen in diesen beiden Fonds per August 2018 auf 100 % bzw. 97,5 % belaufen.¹

¹ Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT-CAM-Serie

Anzahl Beteiligungen	9
Anzahl Zeichnungen	9.303
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	355.046
Eigenkapital in TEUR	355.046
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	17

Spezifische Kennzahlen BVT-CAM-Serie

Anzahl Direktinvestments (konsolidiert)	n. v.
Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	106
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	über 2.500
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	348.103
Aktueller TVPI in %	130,2 ¹
NAV zum Stichtag in TEUR	117.278
NAV in % am Portfolio	35,0 ²
Durchschnittlich gebundenes Kapital in % am Gesamtkapital	12,5 ³

¹ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital.

² Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital (ohne Agio).

³ Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital inkl. Agio.

Aktive Beteiligungen BVT-CAM-Serie

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		9.303
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		12,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		355.046
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		355.046
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	13.234	20.659
Auszahlungen in TEUR	41.787	50.492
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		311.439
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		17,3 ¹
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		106,8 ¹

¹ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT-CAM-Serie

Anzahl Beteiligungen	0
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	0
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	0
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	0
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	0

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

TS PE Pool

In 2015 legte die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo den Spezial-AIF TS PE Pool GmbH & Co. Geschlossene Investment KG auf. Diese Investmentgesellschaft bündelt die Private Equity Investitionen aller BVT Multi-Asset-Fonds in einem Investmentpool. Die TS PE Pool GmbH & Co. Geschlossene Investment KG hat von Dezember 2015 bis November 2016 Investitionen in sieben Private Equity Fonds – davon vier klassische Buyout-Fonds, ein Secondary-Fonds, ein Mischfonds (Buyout und Secondaries) sowie ein Infrastrukturfonds – abgeschlossen und ihre Investitionsphase beendet.

In 2018 legte derigo den Nachfolgefonds, TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, auf, der nach Freigabe des Vertriebs durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auch professionellen und semiprofessionellen Drittanlegern offen steht. TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG wird wie der Vorgängerfonds ein Portfolio aus verschiedenen Private Equity Fonds aufbauen.

Aufteilung in % am Portfolio

Buyout 86 %

Secondaries 14 %



Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens

Europa 61 %

Nordamerika 39 %



Nach KAGB regulierte Beteiligung

Generelle Kennzahlen TS PE Pool

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	8
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	10.649 ¹
Eigenkapital in TEUR	24.000
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	n. v.
Assetklassenerfahrung in Jahren	17
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a. in %	0,52

¹ Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände der Gesellschaft.

Spezifische Kennzahlen TS PE Pool

Anzahl Direktinvestments	n. v.
Anzahl Zielfonds	7
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	57
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	21.671
Aktueller TVPI in %	104 ¹
NAV zum Stichtag in TEUR	10.651
NAV in % am Portfolio	44,4 ²
Durchschnittlich gebundenes Kapital in % am Gesamtkapital	100 ³

¹ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital.

² Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital (ohne Agio).

³ Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital inkl. Agio.

Aktive Beteiligungen TS PE Pool

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		8
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.649
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		24.000
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	275	536
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		0 ¹
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		0 ¹
Veränderung der kumulierten Nettoinventar- werte im Vergleich zum Vorjahr in %		113
Veränderung der kumulierten Nettoinventar- werte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	4.937	10.513
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	4.971	10.649

¹ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen

Anzahl Beteiligungen	0
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	0
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	0
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	0
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	0

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.





Anlageklasse
Infrastruktur



Infrastruktur: Die Basis jeder modernen Volkswirtschaft

Öffentlicher Nahverkehr, Flughäfen oder landesweite Kommunikations- und Versorgungsnetze: Eine leistungsfähige Infrastruktur zählt zu den essenziellen Grundlagen jeder modernen Volkswirtschaft.

Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe

Leistungsstarke Abwasserreinigung oder gut funktionierender Nahverkehr: Gerade im Bereich Infrastruktur sind viele Kommunen heute mit einem erheblichen Investitionsbedarf konfrontiert – nicht zuletzt auch, um steigenden Umweltauflagen nachzukommen. Die damit verbundenen Kosten sind jedoch häufig zu hoch, um ausschließlich mit öffentlichen Mitteln finanziert werden zu können. Dies gilt besonders dann, wenn die kommunalen Vermögenshaushalte keine sogenannten Sprunginvestitionen mehr zulassen. Immer mehr Gemeinden entscheiden sich daher für eine Zusammenarbeit mit privaten Investoren in Form sogenannter öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP).

Speziell die BVT hat das Zukunftspotenzial in diesem Bereich schon frühzeitig erkannt: Bereits 1995 wurde hier der erste Kläranlagenfonds in Deutschland (Zwickau) aufgelegt. Ein Jahr später folgte der Fonds Straßenbahnbetriebshof Halle. Hierzu hatte die BVT in Zusammenarbeit mit einer namhaften Großbank eine Finanzierung entwickelt, die für die öffentliche Seite teilweise günstigere Konditionen bot als klassische Kommunalkredite.

Beide Infrastrukturfonds stehen für eine attraktive Kombination der Vorteile von ÖPPs. Anlegern erschließen sie zudem eine lukrative unternehmerische Beteiligung an kommunalen Umweltschutzinvestitionen.

Einen wichtigen Nachweis für den Erfolg der zugrunde liegenden Anlagestrategie bildet der weitgehend prospektgemäße Verlauf der Fonds. Lediglich aufgrund einer neuen, bei Prospektherausgabe nicht vorhersehbaren Steuergesetzgebung wurden die Fondsobjekte durch vorgezogene Gewerbesteuerzahlungen in ihrer Liquidität stärker belastet als angekündigt. Da die Summe der Gewerbesteuerzahlungen über die gesamte Laufzeit jedoch konstant bleibt, kam es im weiteren Verlauf gegenüber dem Prospekt zu einer Gewerbesteuerreduzierung. Damit wurden die Fonds wieder entlastet. Insgesamt kann damit von einer wirtschaftlich sehr zufriedenstellenden Entwicklung ausgegangen werden.

Aufgrund einer Gesetzesänderung traten die Barwertvorteile im Ergebnis gegenüber einem Kommunalkredit zwischenzeitlich in den Hintergrund. Damit entfiel die Grundlage für weitere Engagements der BVT im Bereich Infrastruktur.

Kläranlagenfonds

Auch mit dem Kläranlagenfonds hat die BVT Unternehmensgruppe ihre Innovationskraft erneut unter Beweis gestellt. Sie hat die Vorteile einer ÖPP sowohl für die Anleger, denen mit diesen Projekten eine lukrative unternehmerische Beteiligung an kommunalen Umweltschutzinvestitionen geboten wurde, als auch für die ostdeutschen Kommunen zu kumulieren gewünscht. Der Fonds Kläranlage Zwickau KG wurde aufgrund einer bei Prospektherausgabe nicht vorhersehbaren Steuergesetzänderung durch vorgezogene Gewerbesteuerzahlungen zunächst stärker liquide belastet als prospektiert. Da die Summe der Gewerbesteuerzahlungen über die gesamte Laufzeit jedoch konstant bleibt, kam es im weiteren Verlauf gegenüber dem prospektierten Wert zu einer Gewerbesteuerreduzierung. Zusätzlich besteht für die Kommanditisten die Möglichkeit der Gewerbesteueranrechnung, die durch eine Reduzierung der Einkommensteuer einem liquiditätsgleichen Zufluss entspricht. Damit wurde der Fonds in der Gesamtbetrachtung wieder entlastet, sodass die Beteiligung zum Laufzeitende 2017 auf eine sehr zufriedenstellende Gesamtbilanz zurückblicken kann.

Straßenbahnbetriebshof

Der Straßenbahnbetriebshof Halle stellt ein weiteres Beispiel für ein gelungenes ÖPP-Projekt dar. BVT hat das Zukunftspotenzial in diesem Bereich frühzeitig erkannt und 1996 einen Fonds zur Finanzierung des Straßenbahnbetriebshofs Halle konzipiert. Auch diese Fondsgesellschaft wurde aufgrund einer bei Prospektherausgabe nicht vorhersehbaren Steuergesetzänderung durch vorgezogene Gewerbesteuerzahlungen zunächst stärker liquide belastet als prospektiert. Da die Summe der Gewerbesteuerzahlungen über die gesamte Laufzeit jedoch konstant bleibt, kam es im weiteren Verlauf gegenüber dem prospektierten Wert zu einer Gewerbesteuerreduzierung. Zusätzlich besteht für die Kommanditisten die Möglichkeit der Gewerbesteueranrechnung, die durch eine Reduzierung der Einkommensteuer einem liquiditätsgleichen Zufluss entspricht. Damit wurde der Fonds in der Gesamtbetrachtung wieder entlastet, sodass insgesamt ein wirtschaftlich sehr zufriedenstellender Abschluss dieser Beteiligung zum geplanten Laufzeitende in 2015 erzielt werden konnte. Nach Beendigung der bilateralen Verträge und Übergang des Straßenbahnbetriebshofs zum 31.12.2015 wurde im ersten Quartal 2016 die Liquidation des Fonds eingeleitet und die Gesellschaft Ende 2017 gelöscht.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Infrastrukturfonds

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	871
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	127.415
Eigenkapital in TEUR	57.368
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	24

Spezifische Kennzahlen Infrastrukturfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

Aktive Beteiligungen Infrastrukturfonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		635
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		23,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		87.022
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		34.871
Tilgungsleistungen in TEUR	1.077	11.365
Liquidität in TEUR	938	1.133
Auszahlungen in TEUR	4.135	3.970
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		51.066
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		11,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		146,4

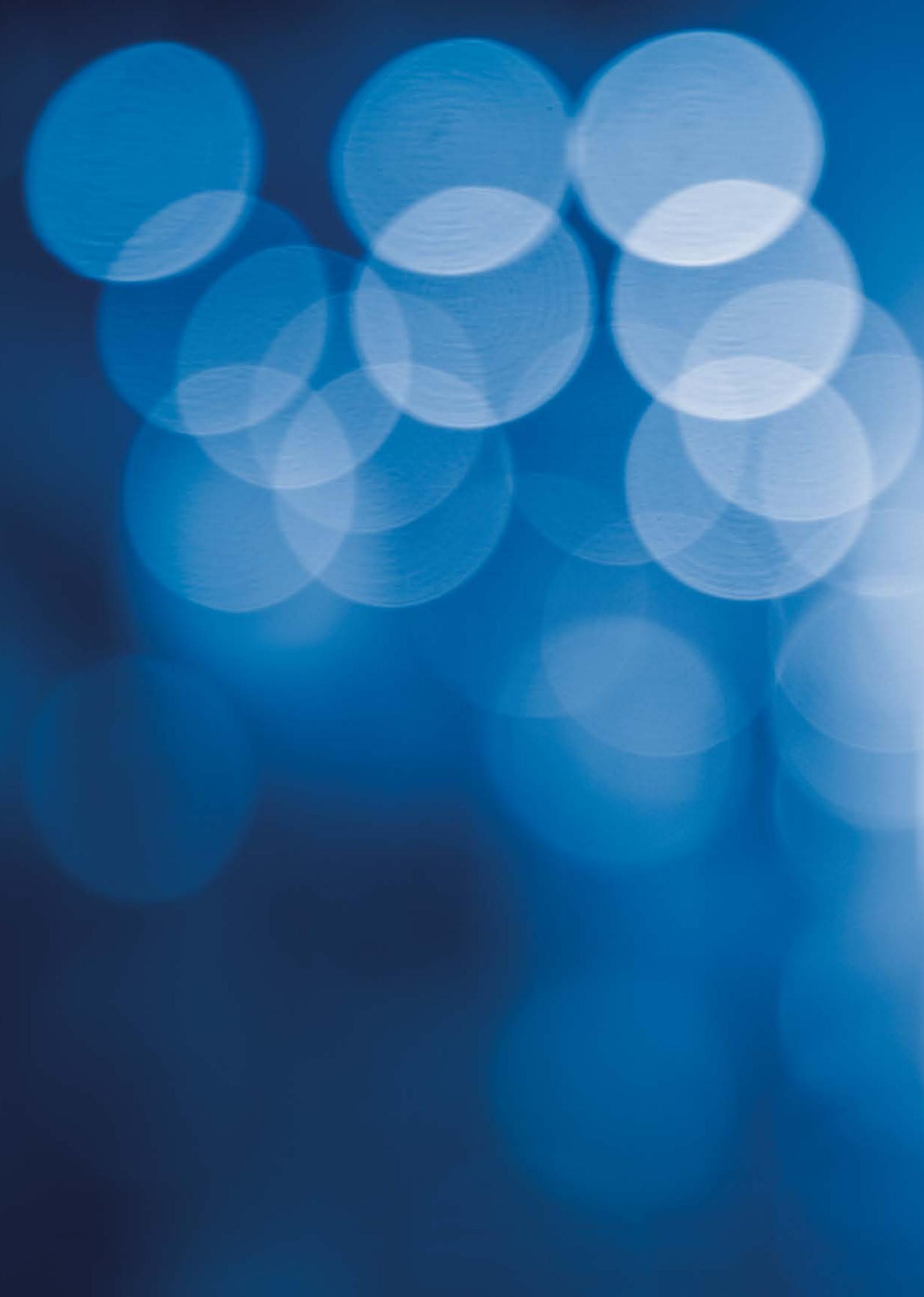
¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Infrastrukturfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	22
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	40.392
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	22.497
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	28.833
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.





Sonstige

Sonstige indirekt investierende Fonds

In den vergangenen Jahren ergänzte die BVT ihre vorhandenen Fondsserien gezielt um einzelne Fonds für spezielle Zielgruppen oder um temporär die Chancen interessanter Märkte zu nutzen.

Darüber hinaus wurde ab 2005 im Bereich Multi Asset mit der Top Select Fund Serie ein Portfoliokonzept etabliert und sukzessive weiterentwickelt, das Anlegern den bequemen Aufbau eines gezielt und breit diversifizierten Portfolios ermöglicht.

Generelle Kennzahlen Sonstige Fonds

Anzahl Beteiligungen	19
Anzahl Zeichnungen	6.862
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	257.424
Eigenkapital in TEUR	239.750
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0,1
Assetklassenerfahrung in Jahren	13
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p. a. in %	1,86 ¹

¹ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.

Spezifische Kennzahlen Sonstige Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

Aktive Beteiligungen Sonstige Fonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		19
Anzahl Zeichnungen		6.862
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		257.424
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		239.750
Tilgungsleistungen in TEUR	17	29
Liquidität in TEUR	41.461	37.937
Auszahlungen in TEUR	19.822	35.732
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		75.220
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		14,9
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		31,4

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Sonstige Fonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Ertragswert Ansparfonds

2005 legte BVT mit dem BVT Ertragswert Ansparfonds Nr. 1 erstmals einen als Immobiliendachfonds konzipierten Ansparfonds auf. Er sollte Anlegern, die nicht ad hoc über einen größeren Anlagebetrag verfügen, die Möglichkeit eröffnen, sukzessive in ein Portfolio aus voraussichtlich 30 bis 40 deutschen Immobilien zu investieren. Aufgrund der Einführung des KAGB wurde die Investitionstätigkeit zum 22.07.2013 vorzeitig beendet.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

Generelle Kennzahlen Ertragswert Ansparfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	688
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	10.651
Eigenkapital in TEUR	10.651
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	13

Spezifische Kennzahlen Ertragswert Ansparfonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

Aktive Beteiligungen Ertragswert Ansparfonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		688
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		13,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	834	513
Auszahlungen in TEUR	1.009	608
Kumulierte Auszahlungen in TEUR ¹		1.814
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ² in %		5,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		17,0

¹ Das Fondskonzept sieht vor, dass Auszahlungen erst dann erfolgen, wenn sämtliche Ansparraten geleistet wurden.

² Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Ertragswert Ansparfonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Ertragswert Rücklagenfonds

Mit dem BVT Ertragswert Rücklagenfonds eröffnete BVT 2007 eine attraktive Möglichkeit zur steuerneutralen Übertragung von Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden aus land- oder forstwirtschaftlichem oder aus gewerblichem Betriebsvermögen in Ersatzwirtschaftsgüter (Reinvestitionsgüter) nach §6b/6c EStG. Der BVT Ertragswert Rücklagenfonds fungiert dabei als eine gewerblich geprägte Personengesellschaft, deren Gesellschafter als Mitunternehmer anzusehen sind.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

Generelle Kennzahlen Ertragswert Rücklagenfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	82
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	6.799
Eigenkapital in TEUR	5.288
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	2,7
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

Spezifische Kennzahlen Ertragswert Rücklagenfonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

Aktive Beteiligungen Ertragswert Rücklagenfonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		82
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		11,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.799
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		5.288
Tilgungsleistungen in TEUR	17	29
Liquidität in TEUR	1	3
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR ¹		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ² in %		0

¹ Das Fondskonzept sieht vor, dass Auszahlungen erst dann erfolgen, wenn das Fremdkapital zurückgeführt ist.

² Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Ertragswert Rücklagenfonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

BVT Asia Real Estate Funds

Im August 2008 erweiterte die BVT ihr Produktangebot um den BVT Asia Real Estate Fund sowie den BVT Asia Real Estate Fund P.P. (Private Placement).

Wegen der Komplexität der rechtlichen und steuerlichen Systeme sowie der unterschiedlichen Mentalitäten sind langjährige Erfahrungen und Verbindungen in den Märkten der asiatischen Zielländer ein Muss, um dort erfolgreich investieren zu können. Deshalb zählen Beteiligungen an großen Fonds mit breiter Streuung, bei denen das Fondsmanagement alle diese Voraussetzungen erfüllt, und die eine Mischung aus reifen Ländern und dynamisch aufstrebenden Regionen haben, zu den besonders empfehlenswerten.

Mit einem Fund-in-Fund-Konzept boten der BVT Asia Real Estate Fund und der BVT Asia Real Estate Fund P.P. Privatanlegern indirekt Zugang zum Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund, der aufgrund der üblichen hohen Mindestbeteiligungsbeträge sonst ausschließlich institutionellen und sehr vermögenden privaten Investoren vorbehalten war.

Der Zielfonds verfügte zum Investitionszeitpunkt über eine Reihe äußerst Erfolg versprechender Merkmale, die für die Zielfondsauswahl ausschlaggebend waren. So verzeichnete dieser bereits vor Zeichnungsbeginn für die BVT Asia Real Estate Funds eine hohe Investitionsquote von rund 63 % des geplanten Zielfondseigenkapitals. In Verbindung mit der geplanten Laufzeit von drei bis fünf Jahren für einen Großteil der Projekte stand für die Anleger eine relativ kurze Kapitalbindung von ca. vier Jahren in Aussicht. Der Zielfondsmanager, Merrill Lynch, gehörte zu den weltweit führenden Finanzdienstleistungsunternehmen mit sehr gutem Renommee, war bereits seit über zehn Jahren erfolgreich im asiatischen Immobiliengeschäft tätig und verfügte über eine hervorragende regionale Vernetzung und sehr gute Marktkenntnisse. Ferner ging Merrill Lynch mit 800 Mio. US-Dollar eine ungewöhnlich hohe Eigenbeteiligung am Zielfonds ein, was eine große Interessengleichheit indizierte.

Die Investmentbank Merrill Lynch ging im September 2008 in der Bank of America auf. In 2010 begann sich die Bank of America aus strategischen Gründen aus dem Immobilienfondsgeschäft gänzlich zurückzuziehen. Der Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund wurde im November 2010 von einer Tochtergesellschaft der Blackstone Group L.P. übernommen. Blackstone gehört zu den weltweit führenden Management- und Beratungsfirmen im Bereich Alternative Investments.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT Asia Real Estate Funds

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	108
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	35.299
Eigenkapital in TUSD	7.400
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	9

Spezifische Kennzahlen BVT Asia Real Estate Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

Aktive Beteiligungen BVT Asia Real Estate Funds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		108
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		35.299
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		7.400
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	-406	-199
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		0

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Asia Real Estate Funds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Immobilienzweitmarkt: IFK Select Zweitmarktportfolio Real Select Secondary Funds

Mit dem Real Select Secondary Fund und dem Real Select Secondary Office Fund eröffnete BVT Ende 2015 eine attraktive Möglichkeit, am Zweitmarkt für Immobilienbeteiligungen professionell zu investieren. Der Publikums-AIF IFK Select Zweitmarktportfolio nutzt diese Möglichkeit, indem er sich wiederum zu mindestens je 30 % am Real Select Secondary Fund und Real Select Secondary Office Fund beteiligt.

Der Real Select Secondary Fund erwirbt ein ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Einzelhandels-, Logistik- und Wohnimmobilien. Der Real Select Secondary Office Fund fokussiert sich auf den Aufbau eines ausgewogenen, breit diversifizierten Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf der Nutzungsart Büroimmobilien. Die Besonderheit dabei ist, dass beide Fonds die Immobilienbeteiligungen am Zweitmarkt erwerben und damit von den folgenden wesentlichen Vorteilen profitieren können:

- › Beteiligungen, die am Zweitmarkt angeboten werden, sind meist weit oder sogar vollständig investiert (sogenannte gereifte Fondsbeteiligungen), wodurch die mittelbaren Beteiligungen bereits bekannt sind und damit wiederum detailliert analysiert und bewertet werden können, sodass Ein- und Auszahlungen besser prognostiziert werden können.
- › Zweitmarkteteiligungen ermöglichen signifikante Preis- und Informationsvorteile – dadurch können sich gegenüber einer Erstmarktinvestition (direkte Fondsbeteiligung während der Platzierung) erhebliche Wirtschaftlichkeitsvorteile und Risikopuffer bei Marktschwankungen ergeben.
- › Breite Streuung über verschiedene Immobilienbeteiligungen, Assetmanager, Objektstandorte, Nutzungsarten, Mieter und Auflegungsjahre der ausgewählten Immobilienbeteiligungen.

Um den Ansprüchen der Investoren an Stabilität und Kalkulierbarkeit ihrer Investition gerecht zu werden, konzentrieren sich der Real Select Secondary Fund und der Real Select Secondary Office Fund bei der Auswahl der Immobilienbeteiligungen vorwiegend auf Standorte in Deutschland und ergänzend auf Standorte in ausgewählten Ländern der übrigen EU.

Die Verwaltung des Fonds wurde entsprechend dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) an die derigo GmbH & Co. KG als regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen.

Die beiden Spezial-AIF, Real Select Secondary Fund und Real Select Secondary Office Fund, befinden sich noch bis 31.12.2018 in Platzierung. Bis Ende 2017 erfolgten im Real Select Secondary Fund Investitionen in 12 geschlossene Immobilienbeteiligungen bzw. im Real Select Secondary Office Fund in 17 geschlossene Immobilienbeteiligungen.

Nach KAGB verwaltete Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Immobilienzeitmarkt

Anzahl Beteiligungen	3
Anzahl Zeichnungen	72
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	8.974 ¹
Eigenkapital in TEUR	9.229
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	2
Durchschnittliche Gesamtkostenquote in %	4,4

¹ Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände der Gesellschaften.

Spezifische Kennzahlen Immobilienzeitmarkt

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m ²)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m ²	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

Aktive Beteiligungen Immobilienzeitmarkt

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		3
Anzahl Zeichnungen		72
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1,7
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		8.974
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		9.229
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	2.783	1.811
Auszahlungen in TEUR	0	433
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		433
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		4,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		4,7
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		127,5
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	3.815	8.681
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	3.839	8.974

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

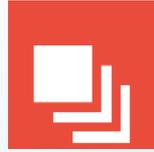
Aufgelöste Beteiligungen Immobilienzeitmarkt

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.



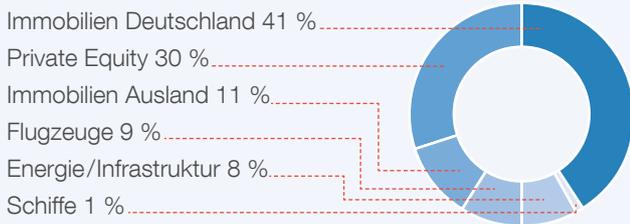


Sonstige
Multi Asset

Multi Asset: Klassenübergreifend Chancen nutzen

Der Multi-Asset-Ansatz steht für die gezielte Diversifikation von Sachwertinvestitionen über mehrere Anlageklassen hinweg. Anleger profitieren dabei von guten Renditechancen bei gleichzeitig erhöhter Wertstabilität. Dabei können sie sich mit nur einem Zeichnungsschein an einem breit diversifizierten Portfolio beteiligen.

Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2017



Assetklassen in % am Portfolio per 31.08.2018



Fokus der BVT Unternehmensgruppe

Investitionsschwerpunkt des von der BVT Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo verantworteten Top Select Portfoliokonzepts sind sowohl unmittelbare als auch mittelbare Beteiligungen in den Bereichen Immobilien, Private Equity, Schiffe, Flugzeuge sowie regenerative Energieerzeugung. Darüber hinaus entwickelt die derigo eigene Fondsserien für Kooperationspartner mit unterschiedlichen Portfolioschwerpunkten.

Hierzu zählen die beiden AIF aus der Fondsserie BVT Concentio, die beginnend ab 2014 exklusiv für die Tochtergesellschaft einer Landesbank konzipiert wurden, sowie die 2016 konzipierte IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG.

Der erste Fonds der Fondsserie, der BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I, investiert in den Aufbau eines Portfolios aus professionell ausgewählten Sachwertbeteiligungen an Immobilien, Luftfahrzeugen sowie Energie- und Infrastrukturprojekten. Der Nachfolgefonds, BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II, investiert in den Aufbau eines Portfolios aus Sachwertbeteiligungen an Immobilien, Luftfahrzeugen, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie in Unternehmensbeteiligungen (Private Equity).

Zukünftige Schwerpunkte der derigo/ BVT Unternehmensgruppe im Bereich Multi Asset sind

- > Immobilien Deutschland
- > Immobilien Ausland
- > Immobilienprojektentwicklungen
- > Flugzeuge
- > Energie und Infrastruktur
- > Private Equity¹

Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe

Die Top Select Fund Serie wurde 2005 von der BVT Unternehmensgruppe und Dr. Werner Bauer über das gemeinsame Unternehmen Top Select Management GmbH aufgelegt. Ende 2014 wurde mit dem BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I ein erster, nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierter AIF in der Anlageklasse Multi Asset aufgelegt. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor des Top Select bzw. Concentio Konzepts ist die volle Weitergabe sämtlicher erzielbarer Vergütungen und Provisionen in Zusammenhang mit Beteiligungen an Zielfondsgesellschaften oder an die Portfoliofonds – und damit an die Anleger. Eine Strategie, welche die grundsätzlich doppelte Kostenbelastung des Portfoliofonds weitgehend kompensiert.

Folgende Fondsserien werden nachfolgend im Detail dargestellt:

- > Top Select/Royal Select Funds
- > Multi-Asset-Fund-Serie gemäß KAGB

¹ Nicht BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I.

Generelle Kennzahlen Multi-Asset-Fonds

Anzahl Beteiligungen	12
Anzahl Zeichnungen	5.912
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	201.567
Eigenkapital in TEUR	208.411
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	13
Durchschnittliche Gesamtkostenquote in %	1,3 ¹

¹ Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.

Spezifische Kennzahlen Multi-Asset-Fonds

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	68
Zum Stichtag investiertes Volumen gesamt in TEUR	100.224
Immobilien Deutschland in TEUR	40.547
Immobilien Ausland in TEUR	10.981
Schiffe in TEUR	951
Flugzeuge in TEUR	9.204
Energie/Infrastruktur in TEUR	8.324
Private Equity in TEUR	30.218

Aktive Beteiligungen Multi-Asset-Fonds

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		12
Anzahl Zeichnungen		5.912
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		201.567
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		208.411
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	39.449	38.904
Auszahlungen in TEUR	18.813	34.691
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		72.974
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		18,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		39,6
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in % ²		73,5
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR ²	20.593	35.736
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr ²	20.820	35.913

¹ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio und Thesaurierungen.

² Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.

Aufgelöste Beteiligungen Multi-Asset-Fonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Top Select/Royal Select Fund Serie

Die Idee, Kapital dort einzusetzen, wo es effektiv arbeitet, wurde seit der Auflegung der Top Select Fund Serie 2005 erfolgreich weiterentwickelt. Die Verwaltung der Fonds wurde entsprechend dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum 01.07.2013 an die derigo GmbH & Co. KG als regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen.

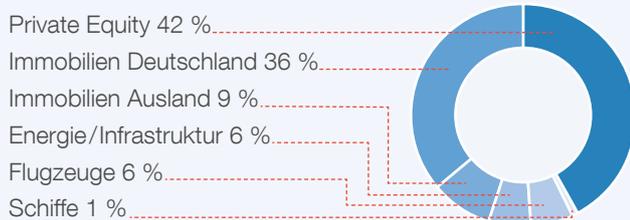
Als Dachfonds investieren die Top Select/Royal Select Funds in Zielfonds von Gesellschaften, die auf die jeweilige Anlageklasse spezialisiert sind. Neben Immobilien im In- und Ausland und Immobilienprojektentwicklungen zählen dazu auch Luftfahrzeuge, Schiffe, Energie und Infrastruktur sowie Unternehmensbeteiligungen. Allen Klassen gemeinsam ist eine weitgehende Unabhängigkeit von den Kapitalmärkten sowie eine nur geringe gegenseitige Beeinflussung. Anleger profitieren darüber hinaus von attraktiven Konditionen, welche das Fondsmanagement als Investor beim Erwerb der einzelnen Beteiligungen in der Regel erhält.

Das Fondsmanagement setzte die Top Select Fund Serie mit einem nach dem KAGB regulierten AIF in der zweiten Jahreshälfte 2017 fort. Dieser AIF, Top Select Fund VI, wird separat zur bis 2016 bestehenden Top Select/Royal Select Fund Serie aufgrund der neuen Regulierung nach dem KAGB dargestellt (siehe Multi-Asset-Fund-Serie nach KAGB).

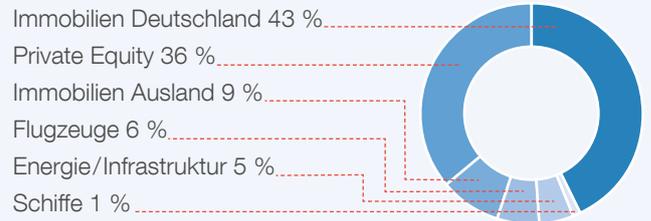
Zum 31.12.2017 umfasst die Top Select/Royal Select Fund Serie insgesamt acht Fonds mit einem Kommanditkapital von rund 125,4 Mio. EUR. Die Fonds befinden sich alle konzeptgemäß noch in der Investitionsphase.

Per 31.12.2017 besteht das Portfolio aus insgesamt 61 Zielinvestitionen, gestreut über mehr als 30 Anbieter. Dies belegt die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Fondsgesellschaften entsprechen.

Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2017



Assetklassen in % am Portfolio per 31.08.2018



Das Kommanditkapital wird mit Ausnahme des BVT-PB Top Select Fund Dynamic und des BVT Top Select Portfolio Fund II durch eine Kombination aus einer Starteinlage (25 % bzw. 20 % der Zeichnungssumme) und monatlichen Spar- bzw. Aufbaubeiträgen erbracht. Beim BVT-PB Top Select Fund Dynamic und BVT Top Select Portfolio Fund II wurde das Kommanditkapital durch eine Einmaleinlage erbracht. Die Fondsgesellschaften BVT-PB Top Select Fund, BVT-PB Top Select Fund II, BVT-PB Top Select Fund Dynamic und Royal Select Fund I sind vermögensverwaltende Gesellschaften. Beim BVT-PB Top Select Fund III, dem BVT-PB Top Select Fund IV, dem BVT Top Select Portfolio Fund II und dem Top Select Fund V beteiligen sich die Anleger an einer gewerblichen Gesellschaft (BVT-PB Top Select Fund III Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG bzw. BVT-PB Top Select Fund IV Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG bzw. BVT Top Select Portfolio Fund II Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG bzw. Top Select Fund V Gewerbliche Beteiligungen GmbH & Co. KG) und einer vermögensverwaltenden Gesellschaft (BVT-PB Top Select Fund III Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG bzw. BVT-PB Top Select Fund IV Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG bzw. BVT Top Select Portfolio Fund II Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG bzw. Top Select Fund V Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG).

Alle Fondsgesellschaften investieren das für Investitionszwecke zur Verfügung stehende Kapital in Form eines Dachfonds in verschiedene Assetklassen. Im Vordergrund aller Investitionsentscheidungen steht das Ziel, ein Anlageportfolio zu realisieren, das den Anlegern hinreichende Wertstabilität für die investierten Gelder gewährleistet, sodass eine Beteiligung auch als Ergänzung der privaten Vorsorge geeignet ist. Bei prospektgemäßem Verlauf wird hierdurch langfristig ein beachtlicher Vermögenszuwachs erreicht, der im Prognosefall die Erträge und den Wertzuwachs klassischer Vorsorgeprodukte wie Banksparpläne, Kapitallebensversicherungen oder selbst genutzte Immobilien deutlich über-

steigen kann. Die mit höheren Renditen zwangsläufig verbundenen höheren Risiken sollen durch eine möglichst breite Diversifikation der Einzelinvestitionen und die gezielte Auswahl von Investitionen mit einem besonders günstigen Chancen-Risiken-Verhältnis reduziert werden. Der Grundgedanke ist dabei, einen breit angelegten Vermögensaufbau nachzubilden, wie er im Allgemeinen von vermögenden Privatanlegern angestrebt wird.

Die Fondsgesellschaften investieren in den kommenden Jahren in Anteile an geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) sowie in Anteile, die eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewähren und die nach dem Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) öffentlich angeboten werden bzw. in Anteile an Treuhandvermögen im Sinne des VermAnlG. Dies hat in der Regel deutliche Vorteile gegenüber Direktinvestments, denn die investierende Fondsgesellschaft kann sich hierdurch das Know-how der Spezialisten des jeweiligen Zielfondsmanagements zunutze machen, was insbesondere im Hinblick auf die unterschiedlichen Investitionsbereiche von Bedeutung ist. Außerdem wird der für die einzelnen Investitionen nötige Verwaltungsaufwand überschaubarer.

Darüber hinaus kann so eine noch breitere Risikostreuung erzielt werden, als dies generell bei kapitalintensiven Direktinvestitionen möglich wäre.

In den ersten acht Monaten des laufenden Jahres 2018 haben die Fondsgesellschaften weitere vier Zielinvestitionen getätigt, sodass bis Ende August 2018 insgesamt 65 Zielinvestitionen, gestreut über mehr als 30 Anbieter, im Portfolio der Top Select/Royal Select Fund Serie enthalten sind.

Teilregulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Top Select/ Royal Select Fund Serie

Anzahl Beteiligungen	8
Anzahl Zeichnungen	4.343
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	165.654 ¹
Eigenkapital in TEUR	165.654 ¹
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	13

¹ Kapitaleinzahlungen inkl. Agio, inkl. Thesaurierungen über die Laufzeit (Wahrscheinlichkeit für Anleger) und dadurch entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals über die Laufzeit.

Spezifische Kennzahlen Top Select/ Royal Select Fund Serie

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	61
Beteiligungsvolumen an Zielfonds gesamt in TEUR (Fremdwährung zum Stichtagskurs umgerechnet)	71.636
Immobilien Deutschland	25.507
Immobilien Ausland	6.646
Schiffe	951
Flugzeuge	4.453
Energie/Infrastruktur	3.861
Private Equity	30.218

Aktive Beteiligungen Top Select/ Royal Select Fund Serie

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		8
Anzahl Zeichnungen		4.343
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		165.654
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		165.654
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	26.789	24.544
Auszahlungen in TEUR	18.614	33.961
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		72.045
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		23,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		50,5

¹ Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio und Thesaurierungen.

Aufgelöste Beteiligungen Top Select/ Royal Select Fund Serie

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Multi-Asset-Fund-Serie gemäß KAGB

Nach dem in Kraft treten des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) wurde Ende 2014 mit der BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I GmbH & Co. Geschlossene Investment KG ein erster, nach dem KAGB regulierter alternativer Investmentfonds (AIF) präsentiert, den die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert hat.

Im August 2016 sowie im September 2017 folgten zwei weitere Fonds aus der Multi-Asset-Serie (gemäß KAGB), IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. Darüber hinaus folgte in 2017 ein weiterer, nach dem KAGB regulierter AIF, die Top Select Fund VI GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. Allen gemeinsam ist das Ziel, ein nach dem Grundsatz der Risikomischung breit diversifiziertes Portfolio von Anteilen an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften aufzubauen, die wiederum in unterschiedliche Assetklassen investieren. Je nach AIF sind die Allokationsgrößen in den Assetklassen unterschiedlich.

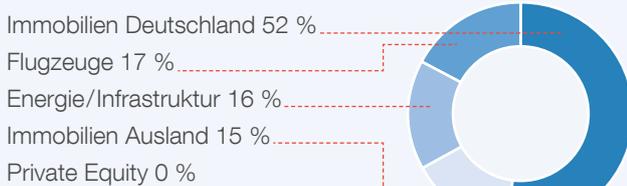
Bei den beiden BVT Concentio Vermögensstrukturfonds wird das Kommanditkapital durch eine Einmaleinlage bei Beitritt vollständig erbracht. Beim IFK Sachwertportfolio 4 und beim Top Select Fund VI wird das Kommanditkapital durch eine Teil-Einmaleinlage bei Beitritt sowie durch Ansparraten über die Laufzeit des AIF erbracht.

Bis Ende 2017 weist die Multi-Asset-Fund-Serie (KAGB) insgesamt ein Kommanditkapital in Höhe von 40,7 Mio. EUR auf, wovon ein Kapital in Höhe von 39,5 Mio. EUR von den Anlegern eingezahlt ist.

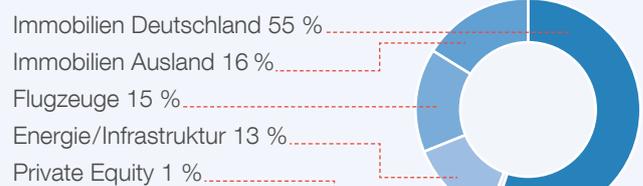
Das Fondsmanagement hat per 31.12.2017 insgesamt 19 Zielinvestitionen von elf verschiedenen Anbietern getätigt. Bis Ende August 2018 erfolgten fünf weitere Zielinvestitionen, sodass insgesamt 24 Investitionen, gestreut über 13 Anbieter, bis Ende August 2018 getätigt wurden. Dies belegt die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Investmentgesellschaft entsprechen. Die durchschnittliche Beteiligungssumme der Investmentgesellschaften an den Zielfonds beträgt rund 1,4 Mio. EUR.

AIF	BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I	BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II	IFK Sachwertportfolio 4	Top Select Fund VI
Immobilien	✓	✓	✓	✓
Luftfahrzeuge	✓	✓	✓	✓
Energie & Infrastruktur	✓	✓	✓	✓
Private Equity		✓	✓	✓

Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2017



Assetklassen in % am Portfolio per 31.08.2018



Nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Multi-Asset-Fund-Serie

Anzahl Beteiligungen	4
Anzahl Zeichnungen	1.569
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR ¹	35.913
Eigenkapital in TEUR	42.757
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	13
Durchschnittliche Gesamtkostenquote in %	1,3

¹ Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände der Gesellschaften.

Spezifische Kennzahlen Multi-Asset-Fund-Serie

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	19
Zum Stichtag investiertes Volumen gesamt in TEUR ¹	28.588
Immobilien Deutschland in TEUR	15.040
Immobilien Ausland in TEUR	4.335
Flugzeuge in TEUR	4.751
Energie & Infrastruktur in TEUR	4.462

¹ Fremdwährung zum Stichtag umgerechnet.

Aktive Beteiligungen Multi-Asset-Fund-Serie

	2016	2017
Anzahl Beteiligungen		4
Anzahl Zeichnungen		1.569
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		35.913
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		42.757
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	12.660	14.360
Auszahlungen in TEUR	199	730
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		929
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr ¹ in %		1,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert ¹ in %		2,2
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		73,5
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	20.593	35.736
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr	20.820	35.913

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Multi-Asset-Fund-Serie

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR ¹ in % ²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Spezialisierte Dienstleistungen

IIS: Fullservice rund um die US-Steuererklärung

Wer in US-amerikanische Immobilien investiert, ist verpflichtet, gegenüber der dortigen Finanzbehörde IRS eine Steuererklärung abzugeben. Privaten Kunden bietet die International Investor Services (IIS), Inc., ein Tochterunternehmen der BVT Equity Holdings, Inc., mit Sitz in Atlanta, hierzu umfangreiche Serviceleistungen.

Auf Basis ihrer 35-jährigen Tätigkeit bündelt die IIS wie kaum ein anderer Anbieter umfangreiches Know-how im Umgang mit der US-Steuergesetzgebung speziell für deutsche Anleger. Ein erfahrenes Team aus Steuerberatern, Buchhaltern und Steuerexperten übernimmt dabei sowohl das Erstellen und Übermitteln der kompletten Steuererklärung als auch die gesamte Korrespondenz mit der Finanzbehörde. Deutsche Anleger brauchen lediglich einen kurzen Fragebogen auszufüllen sowie eine Bevollmächtigung auszustellen. Unmittelbar nach Einreichen der Erklärung erhalten sie einen Bericht über die Höhe einer ggf. erfolgenden Steuererstattung. Die dabei verwendeten Erstattungsschecks der Behörde werden nach Prüfung durch die IIS direkt an den Anleger weitergeleitet. Sollte es zu einer Steuernachzahlung kommen, ermittelt die IIS zeitnah den zu erwartenden Betrag und veranlasst alles Nötige für einen korrekten und termingerechten Ausgleich gegenüber der Behörde.

Auf Wunsch werden die Kosten des Services direkt mit den Ausschüttungen des jeweiligen Fonds verrechnet.

International Investor Services, Inc.
c/o BVT Holding GmbH & Co. KG
Marcus Schaetzke
Leopoldstraße 7, 80802 München
Telefon: +49 89 381 65-156
Fax: +49 89 381 65-151
msc@bvt.de

GPM: Werterhalt durch professionelles Propertymanagement

Gerade das Verwalten von Gewerbeimmobilien erfordert besonderes Wissen und umfangreiche Expertise, um den wirtschaftlichen Erfolg des Objekts zu gewährleisten. Mit der GPM Property Management bündelt die BVT innerhalb der Unternehmensgruppe ihr umfangreiches Propertymanagement-Know-how in der kaufmännischen und technischen Betreuung deutscher Gewerbeimmobilien.

Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit der GPM mit ihren Standorten in Berlin, München und Köln sind spezialisierte Dienstleistungen im Bereich von Gewerbeimmobilien für deutsche wie auch internationale Kunden. Hierzu zählen unter anderem die Unterstützung beim Vertrags- und Vermietungsmanagement sowie die Bereiche Kostenoptimierung und Qualitätsmanagement. Bei Objekten, deren Nutzungsansatz einer Überarbeitung bedarf, verfügt die GPM dank ihrer deutschlandweiten Perspektive über besonders vielfältige Handlungsmöglichkeiten.

GPM Property Management GmbH
Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf
Leopoldstraße 7, 80802 München
Telefon: +49 89 381 65-0
Fax: +49 89 381 65-101
info@gpm-management.de

GPM: Leistungen





Impressum

Gestaltung und Produktion:
Image-Factory Werbeagentur GmbH
Bildrechte:
©shutterstock, ©Mauritius, ©iStock

Hinweis

Bei den im Rahmen dieses Performanceberichts beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in dem für die jeweilige Investitionsmöglichkeit aufgestellten Verkaufsprospekt sowie in den bezüglich der jeweiligen Investitionsmöglichkeit erstellten Anlagebedingungen, wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten bzw. – sofern die vorgenannten Unterlagen im Einklang mit gesetzlichen Regelungen nicht erstellt werden – in den sonstigen Verkaufsunterlagen, die Sie im Zusammenhang mit der jeweiligen Investitionsmöglichkeit von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Unternehmensgruppe, Leopoldstraße 7, 80802 München, erhalten.

Redaktionsstand: Oktober 2018

Mehr erfahren
www.bvt.de



BVT Unternehmensgruppe
Leopoldstraße 7
80802 München
Telefon: +49 89 381 65-0
Telefax: +49 89 381 65-201
E-Mail: info@bvt.de
Internet: www.bvt.de