

BVT Ertragswertfonds 5

Das Beteiligungsangebot

Initiator:

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH (BVT), München.

Beteiligung:

Anleger beteiligen sich über den Treuhandkommanditisten am Fonds. Dieser investiert über eine Objektgesellschaft in 6 deutsche Gewerbeimmobilien.

Mindesteinlage:

10.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

Investitionsobjekte:

Bei den Fondsimmobiliën handelt es sich um 3 Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser im Ballungsraum Köln, Neuss und Düsseldorf sowie um 3 Einzelhandelsimmobilien in Swisttal, Kreuzau und Mechernich (alles im "Speckgürtel" Kölns gelegen). Die Einzelhandelsobjekte (Nahversorgungszentren) wurden zwischen 2008 und 2009 errichtet bzw. sollen im Herbst 2010 fertig gestellt werden und haben insgesamt eine Mietfläche von ca. 15.600 Quadratmetern sowie rund 540 Kfz-Stellplätze. Die Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser wurden zwischen 1981 und 1997 errichtet. Die Objekte enthalten rund 1.900 Quadratmeter Wohnfläche, knapp 9.100 Quadratmeter Büro-, Praxis-, Lager- und sonstige Gewerbefläche sowie 145 Tiefgaragen-Stellplätze.

Vermietung:

Bis auf einen relativ unbedeutenden Wohnflächenanteil und unvermietete Gewerbeflächen, deren Einnahmen durch Mietgarantien erbracht werden (ca. 3 Prozent der kalkulierten Gesamteinnahmen), sind alle Objekte vollständig vermietet. Rund ein Drittel der Mieteinnahmen wird vom REWE-Handelskonzern erbracht. Ansonsten sind die Mieter breit gestreut. Überwiegend wurden langfristige Mietverträge geschlossen.

Finanzierung:

Das für Fonds- und Objektgesellschaft konsolidierte Gesamtinvestitionsvolumen beträgt inkl. Agio knapp 61,15 Millionen Euro. Die Finanzierung soll aus 55,8 Prozent Eigenkapital (inkl. Agio) und 44,2 Prozent Fremdkapital erfolgen. Ein Mindest-Kommanditkapital von 24 Millionen Euro ist durch eine BVT-Platzierungsgarantie abgesichert. Bei Nichtausübung eines Rück-

trittsrechts bzgl. des Erwerbs der Immobilie in Mechernich erhöht sich die Garantie auf 32,5 Millionen Euro. Das Fremdkapital wird von einem deutschen Kreditinstitut gestellt. Bis auf den auf das nicht fertig gestellte Objekt in Mechernich entfallenden Anteil wurden die Zinsen bereits für 10 Jahre festgeschrieben.

Investition:

Auf die Kaufpreise der Immobilien, Erwerbsnebenkosten und die Liquiditätsreserve entfallen zusammen rund 86,5 Prozent des konsolidierten Gesamtvolumens inkl. Agio. Der Rest entfällt auf fondsbedingte Kosten und nicht abzugsfähige Vorsteuer.

Laufzeit und Kündigung:

Der Fonds ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Planung geht von einer Laufzeit bis Ende 2024 aus. Auch eine Kündigung durch Anleger ist erstmals zu diesem Zeitpunkt möglich.

Ergebnisprognose:

Bis einschließlich 2021 sind Ausschüttungen von 6,0 Prozent der Nominalanlage p. a. geplant. Für 2022 bis 2024 sind 6,25 bzw. 6,5 Prozent vorgesehen. Der Veräußerungserlös der Immobilien wurde mit 104 Prozent kalkuliert (2024).

Steuerliche Konstellation:

Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Sonstiges:

Der Mittelverwendungskontrolleur und der Treuhandkommanditist sind unabhängig von der BVT-Gruppe. Für Anleger in persönlichen Notlagen besteht eine vorzeitige Ausstiegsoption.

Zielgruppe:

Langfristig ausgerichtete Anleger, die halbjährlich relativ verlässliche Ausschüttungen aus einem diversifizierten Portfolio deutscher Gewerbeimmobilien erzielen möchten.

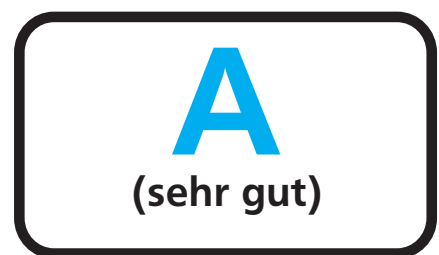
Der Anbieter:

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH
Leopoldstraße 7
80802 München
Telefon: 089 / 3 81 65 - 0
Telefax: 089 / 3 81 65 - 2 01
E-Mail: info@bvt.de
Internet: www.bvt.de

Zusammenfassendes Ergebnis

BVT ist ein sehr erfahrener Anbieter geschlossener Fonds. Die Vorläuferfonds der Produktreihe der "Ertragswertfonds" sind bislang erfolgreich verlaufen. Beim vorliegenden Beteiligungsangebot wird in ein Portfolio von 6 Gewerbeimmobilien in der Rhein-Ruhr-Region investiert. Die Angemessenheit der Kaufpreise wird gutachterlich bestätigt. Die Bereitstellung des Eigenkapitals ist durch eine Platzierungsgarantie abgesichert. Das langfristige Fremdkapital wird von einem deutschen Kreditinstitut gestellt. Die Fondsimmobiliën sind nahezu vollständig vermietet. Angesichts überwiegend langfristiger Mietverträge, einer geeigneten Bonität der wesentlichen Mieter und der Streuung über verschiedene Standorte, Mieter und Nutzungsarten kann von einer vergleichsweise hohen Einnahmesicherheit ausgegangen werden. Im Segment der - grundsätzlich mit unternehmerischen Risiken verbundenen - geschlossenen Fonds erscheint die vorliegende Beteiligung vergleichsweise sicherheitsorientiert.

Gesamturteil:



Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: BVT ist langjährig markterfahren und zählt zu den führenden bankenunabhängigen Anbietern geschlossener Fonds in Deutschlands. Abweichungen in der Leistungsbilanz bei älteren Fonds mit deutschen Immobilien, aber überzeugende Ergebnisse für die Produktreihe der "Ertragswertfonds".

Investition und Finanzierung: Wertgutachten bestätigen die Angemessenheit der Kaufpreise. Mit einer Ausnahme nur Bestandsobjekte (kein Fertigstellungsrisiko). Fremdkapital-Bereitstellung gesichert. Kein Währungsrisiko, da Darlehen auf Euro-Basis. Langfristige Zinsbindung. Platzierungsgarantie für das Eigenkapital.

Erfolgsperspektiven: Immobilien sind nahezu vollständig vermietet (Mietgarantie für kleinen Anteil und geringfügiger Wohnflächen-Leerstand). Hohe Einnahmesicherheit durch überwiegend langfristige Verträge und gute Bonitäten. Risikostreuung auf mehreren Ebenen (Standorte, Nutzungsarten, Mieter etc.).

Sonstiges: Unabhängiger Mittelverwendungskontrollleur und Treuhandkommanditist. Halbjährliche Ausschüttungen. Möglichkeit des vorzeitigen Ausscheidens in persönlichen Notlagen. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden. Anleger-Beirat vorgesehen.

Mögliche Risikofaktoren: Insbesondere für die älteren Objekte Risiko erhöhter Revitalisierungskosten (Instandhaltung, Anschlussvermietungskosten und Mietausfall insgesamt knapp angemessen kalkuliert). Langfristige Entwicklung der kleineren Standorte nicht planbar (Urbanisierungstendenz in Deutschland).

Langjährig erfahrener Initiator mit erfolgreichen Vorläuferfonds:

Seit ihrer Gründung vor mehr als 30 Jahren hat die BVT-Gruppe 184 geschlossene Fonds im Bereich der internationalen Immobilien (primär USA), der deutschen Immobilien, Energie und Umwelt, "Alternative Investments" (z. B. Private-Equity- und Games-Fonds) sowie in sonstigen Segmenten aufgelegt. Das Gesamt-Investitionsvolumen der Fonds liegt bei mehr als 5,4 Milliarden Euro. Damit ist BVT einer der erfahrensten und führenden deutschen Anbieter geschlossener Fonds. BVT ist bankenunabhängig und nicht börsennotiert. Dies hat sich in der aktuell schwierigen Marktphase als durchaus vorteilhaft erwiesen. Deutsche Immobilienfonds legt BVT seit 1984 auf, so dass auch in diesem Segment umfassende Markterfahrung besteht. Die bis 1999 initiierten Beteiligungsangebote mit deutschen Immobilien verfehlten die Planwerte in der Summe, was insbesondere durch die ungünstigen Entwicklungen in den neuen Bundesländern begründet ist. Die seit 2004 aufgelegten "Ertragswertfonds" mit Portfolios von Gewerbeimmobilien in den alten Bundesländern sind bislang jedoch erfolgreich verlaufen und die Ausschüttungen konnten stets in Höhe der Planwerte geleistet werden.

Absicherung der Fondseinnahmen durch langfristige Mietverträge:

Rund 50 Prozent der kalkulierten Mieteinnahmen sind durch bis mindestens 2023 laufende Mietverträge

unterlegt. Mit der REWE-Gruppe (REWE-Supermärkte, Penny) wurde ein bonitätsstarker Hauptmieter eingebunden. Weitere Mieter sind diverse Handelsketten wie Takko, dm, KiK sowie verschiedene Ärzte, Rechtsanwälte, Beratungsunternehmen etc. Der geringe Anteil derzeit unvermieteter Wohnflächen resultiert aus der unvermeidbaren Mieterfluktuation. Auch die Unterlegung eines geringen Anteils der Gewerbeflächen durch Mietgarantien des Verkäufers ist durchaus üblich. Angesichts des hohen Anteils langfristiger Mietverträge, der guten Bonität des Hauptmieters und der ansonsten breit gestreuten Mieterstruktur kann insgesamt von einer vergleichsweise hohen Einnahmesicherheit ausgegangen werden. Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die auf überdurchschnittlich hohe Erträge spekulieren und im Gegenzug bereit sind, entsprechend erhöhte unternehmerische Risiken in Kauf zu nehmen. Für Investoren, die langfristig vergleichsweise sichere, eurobasierte Rückflüsse wünschen, eignet sich die Beteiligung aber sehr gut als Beimischung des persönlichen Anlageportfolios.

Abgesicherte Finanzierung:

Das Fremdkapital wird auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen. Anders als bei den Vorläuferfonds valutieren die Fremdmittel vollständig in Euro. Insofern besteht kein Währungsrisiko. Die Zinsen für rund 73 Prozent der Gesamt-Fremdmittel wurden bereits für 10 Jahre festgeschrieben. Damit profitiert der Fonds von

einem derzeit sehr günstigen Zinsniveau. Die Konditionen des verbleibenden Darlehensanteils (der auf das noch nicht fertig gestellte Objekt in Mechernich entfällt, für das ein Rücktrittsrecht bis Mitte 2010 besteht) werden nach Fertigstellung der Immobilie festgeschrieben. Die Zinsen der Anschlussfinanzierung (Ende Januar 2020) wurden mit 6,5 Prozent p. a. aus heutiger Sicht angemessen kalkuliert. Die Tilgung des Fremdkapitals wurde - insbesondere ab 2020 - relativ niedrig angesetzt, so dass planmäßig bis Ende 2024 nur ca. 16 Prozent der anfänglichen Fremdmittel zurückgeführt werden. Sollte der Zinssatz der Anschlussfinanzierung 2020 unter dem prognostizierten Wert liegen, würde allerdings auch Raum für eine höhere Tilgung bestehen. Die Bereitstellung des - je nach Ausübung des Rücktrittsrechts für die Immobilie in Mechernich - benötigten Eigenkapitals ist durch eine Platzierungsgarantie der BVT-Gruppe abgesichert.

Sachverständige bestätigen angemessene Kaufpreise:

Ein unabhängiges Sachverständigenbüro hat für alle Fondsimmobilen Verkehrswerte festgestellt, die in der Summe knapp über den Kaufpreisen liegen. Insofern erscheinen die Kaufpreise der Fondsimmobilen insgesamt angemessen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die WGZ Bank AG, die die langfristigen Fremdmittel für alle Fondsimmobilen stellt, im Vorwege eine sorgfältige Objektprüfung vorgenommen hat.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH
Flottbeker Drift 30
22607 Hamburg
Tel.: 040 / 81 95 66 31
Fax: 040 / 81 95 66 50
E-Mail: info@invest-report.de
Internet: www.invest-report.de

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorenleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.