

BVT Top Select Portfolio Fund II

- aktualisierte Fassung -

Das Beteiligungsangebot

Initiator:

Top Select Management GmbH, Neutraubing, hinter der u. a. die BVT-Unternehmensgruppe, München, steht.

Beteiligung:

Das Beteiligungsangebot besteht aus 2 Kommanditgesellschaften ("vermögensverwaltende KG" und "gewerbliche KG"), an denen sich Anleger jeweils über den Treuhänder beteiligen. Die Fondsgesellschaften investieren in geschlossene Private-Equity-, Immobilien-, Schiffs-, Flugzeug- und Umweltfonds.

Mindesteinlage:

10.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

Investitionskonzept:

Die Investitionen sollen zu ca. 20 Prozent in Unternehmensbeteiligungen (Private Equity), zu 30 Prozent in vermietete in- und ausländische Immobilien, zu 15 Prozent in Schiffe, zu 10 Prozent in Immobilien-Projektentwicklungen, sowie zu je 12,5 Prozent in Flugzeugfonds bzw. Beteiligungsangebote aus dem Bereich der regenerativen Energien investiert werden. Abweichungen hiervon sind möglich. Im Gesellschaftsvertrag sind Investitionskriterien für die jeweiligen Zielfonds fixiert.

Finanzierung:

Das geplante Volumen der beiden Fondsgesellschaften beträgt 15 Millionen Euro (2,25 Millionen Euro gewerbliche KG, 12,75 Millionen Euro vermögensverwaltende KG) plus 5 Prozent Agio. Die Finanzierung erfolgt aus Anlegerkapital. Das endgültige Kommanditkapital steht noch nicht fest und kann höher oder niedriger ausfallen. Das Mindestvolumen der beiden Kommanditgesellschaften beträgt zusammen 2 Millionen Euro. Die Platzierung des Kommanditkapitals ist bis Ende 2010 vorgesehen. Eine Verlängerung der Platzierungsfrist bis Mitte 2011 ist möglich. Üblicherweise erfolgt die Finanzierung auf Ebene der Zielfonds (bzw. auf Ebene von Projektgesellschaften oder Zielunternehmen, in die die Zielfonds investieren) zum Teil aus Fremdkapital.

Investition:

Auf Ebene der Fondsgesellschaften sollen 88 Prozent des eingezahlten Kommanditkapitals in Zielfonds eingelegt werden. Der Rest entfällt auf

fondsbedingte Kosten wie Eigenkapitalplatzierung, Konzeption etc. Weitere Eigenkapitalvermittlungskosten ergeben sich durch das 5-prozentige Agio. Zusätzlich fallen entsprechende Kosten auf Ebene der Zielfonds an. Im Gegenzug fließen den Fonds-KGs allerdings Anschaffungskostenminderungen sowie weitere einmalige und laufende Vergütungen zu, welche die doppelte Kostenbelastung im Wesentlichen kompensieren sollen.

Laufzeit und Kündigung:

Die Fondsgesellschaften sind bis Ende 2033 errichtet und können maximal um 2 Jahre verlängert werden. Eine vorherige Kündigung ist nicht möglich.

Ergebnisprognose:

Ausschüttungen sollen erstmals 2011 erfolgen. Anleger haben die Option, die Ausschüttungen bis Ende 2022 nicht zu entnehmen, sondern zwecks Erhöhung der Einlage in der vermögensverwaltenden KG - bei lediglich 5-prozentiger Kostenbelastung - zu thesaurieren (Variante "Dynamik"). Die Höhe der Gesamttrückflüsse hängt auch davon ab, inwieweit Anleger von dieser Option Gebrauch machen.

Steuerliche Konstellation:

Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Gewerbebetrieb, Kapitalvermögen und privaten Veräußerungsgeschäften.

Sonstiges:

Der Mittelverwendungskontrolleur und der Treuhandkommanditist sind unabhängig von der BVT-Gruppe.

Zielgruppe:

Das Beteiligungsangebot eignet sich sehr gut für langfristig orientierte Anleger, die bislang über kein sehr breit diversifiziertes Portfolio geschlossener Fonds verfügen. Die Thesaurierungsoption stellt ein günstiges Instrument zum langfristigen Vermögensaufbau dar.

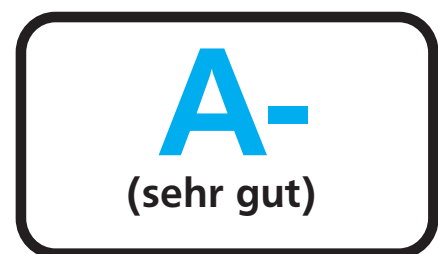
Der Anbieter:

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

Die Top Select Management GmbH ist ein Gemeinschaftsprojekt der BVT-Gruppe und eines erfahrenen Fonds-analysten und Mathematikers. BVT ist langjährig markterfahren und zählt zu den führenden deutschen Anbietern geschlossener Fonds. Anleger beteiligen sich über ein Dachfonds-Modell an geschlossenen Zielfonds. Diese investieren in Private Equity, in- und ausländische Bestandsimmobilien, Immobilien-Projektentwicklungen, Schiffe und - nach aktuell optimiertem Konzept - zusätzlich auch in die derzeit stark nachgefragten Assetklassen "Flugzeuge" und "regenerative Energien" (z. B. Solarenergie). Es handelt sich um einen Blind Pool. Der hiermit verbundene Vertrauensvorschuss erscheint jedoch vertretbar. Durch die Diversifikation auf mehreren Ebenen eignet sich die Beteiligung gut für Anleger, die erstmals in "geschlossene Fonds" investieren möchten. Besonders positiv ist, dass die anfänglichen Dachfondskosten voraussichtlich durch Rückerstattungen überkompensiert werden können.

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 Erfolgswachstums im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: Initiatorengesellschaft wurde von unabhängigem Kompetenzträger und der BVT-Gruppe gegründet. BVT ist ein führender deutscher Anbieter geschlossener Fonds mit langjähriger Markterfahrung. Fähigkeit zur Umsetzung des Fondskonzeptes wurde im Rahmen der Vorläuferfonds nachgewiesen.

Investition und Finanzierung: Blind-Pool-Konzept, aber sinnvolle Investitionskriterien. Breite Risikostreuung durch unterschiedliche Anlageklassen, mehrere Zielfonds pro Segment, verschiedene Emissionshäuser, Investitionszeitpunkte etc. Finanzierung aus Eigenkapital - Fremdkapital nur auf Zielfonds-Ebene.

Erfolgsperspektiven: Bei Thesaurierung voraussichtlich Überkompensation der anfänglichen Dachfonds-Zusatzkosten durch Weitergabe von Rückvergütungen. Über mehrere Segmente gestreute Investitionen sind gemäß Portfoliotheorie unter Risiko- und Renditegesichtspunkten vorteilhaft. Geeignete Investitionskriterien.

Sonstiges: Neuauflage des Emissionsprospektes, da nachträglich Investitionen in 6 statt 4 Segmenten beschlossen (erscheint sehr sinnvoll). Unabhängiger Mittelverwendungskontrolleur und Treuhänder. Beteiligung bietet durch Wiederanlagemöglichkeit günstige Gelegenheit zum Vermögensaufbau.

Mögliche Risikofaktoren: Potenzial für Interessenkonflikte, da voraussichtlich in nicht unerheblichem Umfang in Zielfonds der BVT-Gruppe investiert wird. Risikostreuung auch vom Platzierungserfolg abhängig. Diverse Risiken der einzelnen Anlagesegmente. Kein Einfluss auf Zielfonds (Minderheitsbeteiligungen).

Initiator mit kompetentem Hintergrund:

Die Top Select Management GmbH ist ein Gemeinschaftsunternehmen des Regensburger Mathematikers und Fondsanalysten Dr. Werner Bauer und der BVT-Gruppe, das zwecks Emission von Portfolio-Dachfonds gegründet wurde. Die Investitionsentscheidungen der Portfoliofonds werden vom Beirat der Top Select Management GmbH getroffen, der aus Dr. Bauer, einem Vertreter der BVT-Gruppe und aus einem Vertreter der Deutsche Postbank AG gebildet wird. Die fünf seit 2005 aufgelegten Vorläuferfonds, bei denen die Postbank als wesentlicher Vertriebspartner fungiert hat, haben zum derzeitigen Platzierungsstand ein Eigenkapitalvolumen von mehr als 86 Millionen Euro erreicht. Aussagefähige Ergebnisse der Fonds liegen auf Grund der kurzen Emissionshistorie noch nicht vor, die Investitionskonzepte wurden jedoch bislang plangemäß umgesetzt. Die Investitionen erfolgten in Zielfonds verschiedener renommierter deutscher Fondsinstitute. Schwerpunktartig wurden allerdings BVT-Fonds gezeichnet. Die BVT Gruppe hat seit 1976 knapp 180 geschlossene Fonds mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund mehr als 5,4 Milliarden Euro emittiert. Neben Immobilienfonds mit US-amerikanischen und deutschen Objekten wurden auch umweltorientierte Kapitalanlagen sowie "Alternative Investments" wie Private-Equity-Beteiligungen angeboten. Insbesondere im Bereich der

Private-Equity-, US-Immobilien- und deutschen Gewerbeimmobilien-Portfoliofonds (Ertragswertfonds) ist BVT ein führender und erfolgreicher deutscher Anbieter. Trotz eines grundsätzlichen Potenzials für Interessenkonflikte ist BVT damit ein guter Produktpartner für den vorliegenden Portfoliofonds.

Streueung über 6 Anlageklassen:

Bei Erstellung der vorliegenden Bewertung standen erste Investitionen zwar kurz bevor, dennoch handelt es sich grundsätzlich um einen Blind Pool. Das Beteiligungsangebot wurde bereits ab Mai 2009 als Portfoliofonds für 4 Segmente angeboten. Durch Gesellschaftersbeschluss erfolgte zwischenzeitlich eine Erweiterung um 2 zusätzliche Marktsegmente, so dass die zur Verfügung stehenden Mittel nach aktueller Planung - mittelbar über Zielfonds - zu 20 Prozent in Private Equity, zu 30 Prozent in in- und ausländische Immobilien, zu 15 Prozent in Schiffe, zu je 12,5 Prozent in Flugzeuge und regenerative Energien und zu 10 Prozent in Immobilien-Projektentwicklungen investiert werden sollen. Auch wenn das Aufteilungsverhältnis nicht festgeschrieben ist, erscheinen die Investitionskriterien insgesamt sinnvoll und lassen den Aufbau eines breit diversifizierten und perspektivreichen Beteiligungsportfolios erwarten. Gemäß der "Portfoliotheorie" kann mit Beteiligungen an geschlossenen Fonds unter Rendite- und zugleich Risikogesichtspunkten eine Optimierung eines aus klassischen Kapitalanlagen bestehenden

persönlichen Anlageportfolios erfolgen. Angesichts der Platzierungsstärke des Initiators erscheint das Fehlen einer Platzierungsgarantie vertretbar.

Geringe Zusatzkosten der mehrstöckigen Konstruktion:

Bedingt durch die Dachfonds-Konstruktion bestehen grundsätzlich 2 Ebenen für einmalige und laufende Kosten. Allerdings fließen Kostenvorteile bei Beitritt zu den Zielfonds (Anschaffungskostenminderungen, Abschlussvergütungen etc.), die auf Grund der Größenordnungen der jeweiligen Einlagen möglich sind, in voller Höhe den Fondsgesellschaften zu. Gleiches gilt für laufende Provisionen und Vergütungen aus den Zielfonds. Daneben besteht die Möglichkeit der Wiederanlage von Ausschüttungen. Hierbei entstehen lediglich 5-prozentige Kosten, gleichwohl kann auf Basis einer höheren Gesamt-Kommanditeinlage von Rückerstattungen der Zielfonds profitiert werden. Bei Nutzung der Thesaurierungsoption übersteigen die gesamten Kostenersparnisse bzw. die gesamten Rückerstattungen prognosegemäß über die Laufzeit des Fonds die anfänglichen fondsbedingten Kosten deutlich. Sie decken damit auch einen Teil der laufenden Dachfondskosten ab. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die mehrstöckige Konstruktion nur mit relativ geringen Zusatzkosten für die Anleger verbunden ist. Dies dokumentiert eine anlegerfreundliche Konzeption und ist im Bereich der Portfolio-Dachfonds durchaus bemerkenswert.

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 Initiatorleistung 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 prognostizierten 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