

Ihr Ansprechpartner:

Claus Schönberner
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: + 49 89 38165-214
E-Mail: cs@bvt.de

Sichere Rendite im Schatten des weltweit größten Einzelhändlers Wal-Mart

Mit dem neuen Retail USA Portfolio Fund des Münchener Initiators BVT profitieren Anleger von einem breit gestreuten Shopping Center-Portfolio und der hohen Anziehungskraft von Wal-Mart

(München, 12. November 2008) Der BVT Retail USA Portfolio Fund macht sich die in den 50er Jahren in den USA entstandene Shopping Center-Idee zu eigen, dass Einzelhändler unterschiedlicher Warenausrichtung die Nähe zu einem zugkräftigen Hauptmieter (Anchor) suchen, und investiert in Ladenzeilen, die direkt an die Supercenter des Einzelhändlers Wal-Mart angegliedert sind. Den weltweit größten Discounter nutzen gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten wie der aktuellen Finanzmarktkrise immer mehr Konsumenten in den USA. Entsprechend gesucht sind Gewerbeflächen in Wal-Mart-Nähe. Optimale Voraussetzungen für stabile Mieterträge und geplante jährliche Ausschüttungen in Höhe von sieben bis acht Prozent sowie ein prognostiziertes Gesamtergebnis von 12,3 Prozent p.a..

Das Portfolio des Fonds umfasst **34 Wal-Mart Supercenter Shadow Anchored Center** mit **310 Mieteinheiten** und einer **Gesamtfläche von rund 900.000 square feet** (rund 82.000 Quadratmeter), verteilt auf **14 Bundesstaaten** mit Schwerpunkt im mittleren Westen und mittleren Osten der Vereinigten Staaten. Die **Vermietungsquote beträgt aktuell 94 Prozent**. 186 Mieteinheiten sind an 30 National Tenants vermietet, die einen Anteil von rund 75 Prozent an den gesamten Mietflächen und -einnahmen des Portfolios haben. Es handelt sich hierbei um jahrzehntelang bestehende Filialunternehmen wie Dollar Tree (Ein-Dollar-Artikel), GameStop (Videospiele) oder Payless (Schuhe) mit etablierten Store-Konzepten und guter Bonität. Abgerundet wird der Mietermix durch Local Tenants, vorwiegend Einzelhändler und Restaurants. **Rund 75 Prozent der zwischen 2003 und 2006 errichteten Shopping Center des Portfolios sind erst drei Jahre alt** und liegen in kleineren bis mittleren Städten, direkt neben – von Wal-Mart nach intensiver Standortanalyse strategisch positionierten – Supercentern und profitieren somit von der enormen Zugkraft des Einzelhandelsriesen. Weil sie unmittelbar im Schatten von Wal-Mart liegen, heißen diese Shopping Center im Fachjargon Shadow Anchored Center. „Die Präsenz eines großen, erfolgreichen Einzelhändlers führt nachweislich zu einer hohen Kundenfrequenz und weckt das Interesse anderer Geschäfte, Flächen an diesem Standort anzumieten“, sagt Christian Dürr, Geschäftsführer Internationale Immobilien bei BVT. Der private Konsum stellt gut zwei Drittel der US-Wirtschaftsleistung dar und ist damit der wichtigste Wachstumstreiber für die Wirtschaft. Shopping Center haben dabei den bedeutendsten Marktanteil im Einzelhandel in den USA.

Ihr Ansprechpartner:

Claus Schönberner
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: + 49 89 38165-214
E-Mail: cs@bvt.de

An dem BVT Retail USA Portfolio Fund mit einem **Gesamtinvestitionsvolumen von 139,56 Millionen US-Dollar** können sich Privatanleger bis 30. Juni 2009 mit Beträgen **ab 15.000 US-Dollar** zuzüglich fünf Prozent Agio beteiligen. Während der geplanten **zehnjährigen Laufzeit** ab Schließung des Fonds erhält der Anleger **jährliche Ausschüttungen in Höhe von sieben Prozent, die stufenweise auf acht Prozent p.a. steigen.** „Das Beteiligungsangebot richtet sich an sicherheitsorientierte Anleger, die Wert auf kontinuierliche Ausschüttungen legen und ihr bestehendes Vermögen diversifizieren wollen“, sagt Christian Dürr. „Mit der Investition in das nach Standorten, Regionen und Mieterzahl außergewöhnlich breit diversifizierte Portfolio soll hohe Sicherheit für stabile und kontinuierliche Ausschüttungen erreicht werden. Anbieter geschlossener US-Immobilienfonds haben zuletzt überwiegend Entwicklungsprojekte und Opportunity Fonds angeboten. Diese haben neben einem guten Renditepotenzial naturgemäß aber auch ein höheres Risikoprofil und sind damit vor allem für konservative Anleger mit Interesse an laufenden attraktiven Ausschüttungen oftmals keine geeignete Alternative. Mit unserem neuen Fonds bieten wir aufgrund der Portfoliovorteile diesem Anlegerkreis wieder eine entsprechende Beteiligungsmöglichkeit.“

Einschließlich Verkauf des Portfolios wird ein **Gesamtergebnis vor Steuern von 12,3 Prozent p.a.** prognostiziert. Unterstellt wird hierbei ein Verkauf zu einer Cap Rate (Kapitalisierungszinssatz) von acht Prozent, was einem Faktor von 12,5 Jahresnettomieten entspricht – ein bewusst konservativ kalkulierter Faktor, der deutlich unter demjenigen liegt, auf dem der Portfoliokauf basiert. Sowohl bei den laufenden Ausschüttungen als auch beim Veräußerungsgewinn wurde dem **Anleger eine Vorzugsstellung** eingeräumt. Durch das Doppelbesteuerungsabkommen mit den USA sind die Einkünfte aus der Vermietung der Shopping Center und der Veräußerungsgewinn in Deutschland unter Progressionsvorbehalt steuerfrei. Auch die künftige Abgeltungssteuer findet auf das Beteiligungsangebot keine Anwendung. Wegen des Freibetrags von derzeit 3.500 US-Dollar und niedriger US-Einkangssteuersätze von derzeit zehn Prozent **bleiben die in den USA erzielten laufenden Erträge bis zu einer Zeichnungshöhe von mindestens 50.000 US-Dollar in den USA steuerfrei.**

Wal-Mart besonders stark in Krisenzeiten

Aufgrund seiner einzigartigen Bekanntheit, Marktdominanz, Preispolitik und Anziehungskraft auf die Konsumenten ist **Wal-Mart in den USA der begehrteste Anchor (Hauptmieter).** 85 Prozent der amerikanischen Bevölkerung kaufen mindestens einmal im Jahr bei Wal-Mart ein. Seit Einführung der Supercenter im Jahr 1988, die auf Flächen von 150.000 bis 200.000 square feet zusätzlich zu den angestammten 36 Warenabteilungen einen Lebensmittelsupermarkt bieten, **ist keiner der mittlerweile über 2.500 Center wieder geschlossen worden.** Wo immer es geht wandelt Wal-Mart seine herkömmlichen Discountmärkte in Supercenter um.



Ihr Ansprechpartner:

Claus Schönberner
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: + 49 89 38165-214
E-Mail: cs@bvt.de

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat Wal-Mart erneut eine Rekordumsatzsteigerung von 8,6 Prozent auf 374,5 Milliarden US-Dollar erzielt und ist damit zum **umsatzstärksten Unternehmen der Welt** avanciert. Bereits im Jahr 2000 wurde Wal-Mart zum **größten Lebensmitteleinzelhändler der USA**. Wal-Marts Domäne ist der durchschnittliche Amerikaner, der in ländlichen Regionen, in kleinen und mittelgroßen Städten lebt, was rund 72 Prozent der Gesamtbevölkerung entspricht. Hier bildet Wal-Mart den Mittelpunkt des Einzelhandelsgeschehens, um den sich viele weitere Einzelhändler scharen. Mit seiner Sortiments- und Preisgestaltung deckt der Discounter das breiteste Kundensegment ab.

Bedingt durch die aktuelle konjunkturelle Situation achten die Amerikaner mehr denn je auf ihre Konsumausgaben. Möglichst preiswert heißt die Devise. Produkte für den täglichen Bedarf brauchen alle, und zwar immer. Daher **kaufen täglich über 15 Millionen Amerikaner bei Wal-Mart ein**. „Erfolgsgarantie ist die Niedrigpreispolitik ‚Always Low Prices‘, wodurch **Wal-Mart gerade auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten besser als die Konkurrenz abschneidet**“, erklärt Friedhelm Heining, bei BVT für die Konzeption des Fonds verantwortlich. „So hat zum ersten Mal in der Geschichte des Einzelhandels mit Wal-Mart ein Einzelhändler in einem Quartal die magische Umsatzgrenze von 100 Milliarden US-Dollar überschritten.“

Nachbarn profitieren vom Kundenmagneten Wal-Mart

Neben den Standortvorteilen **suchen die Mieter in Shadow Anchored Shopping Centern im Bereich Non-Food gezielt die Nähe zu Wal-Mart**, weil sie mit ihrem Waren- und Dienstleistungsangebot dasjenige von Wal-Mart ergänzen und dabei dieselbe Zielgruppe ansprechen. Das **gemeinschaftliche Nebeneinander** findet besonders in den Bereichen Damenmode, Schuhe, Ein-Dollar-Läden, Kosmetik- und Haarpflegeprodukte, Videospiele, Finanzdienstleistung und Elektronikzubehör statt. Es handelt sich zumeist um landesweit vertretene bonitätsstarke Filialisten, die teilweise auch Marktführer ihrer Branche sind. **Die Kunden schätzen dieses Zusammenspiel**. Suchen sie beispielsweise im Textilbereich mehr Auswahl als Wal-Mart sie bietet, können sie bei dem Textilhändler im benachbarten Shopping Center aus einem größeren Sortiment auswählen. Nicht zuletzt aufgrund der in den USA gestiegenen Benzinpreise nutzt der Kunde zunehmend die Möglichkeit des **One-Stop-Shopping**.

Exit-Strategie: Großes Interesse bei Großinvestoren

Wie andere BVT Fonds ist auch der BVT Retail USA Portfolio Fund als Serie geplant. „Über nachfolgende Fonds kann ein aus Wal-Mart Supercenter Shadow Anchored Centern bestehendes Portfolio sukzessive ausgebaut werden und es können auf diese Weise Skaleneffekte optimiert werden“, kündigt Christian Dürr an. „Institutionelle Investoren haben dieses Immobiliensegment mittlerweile als



Ihr Ansprechpartner:

Claus Schönberner
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: + 49 89 38165-214
E-Mail: cs@bvt.de

attraktives Investment identifiziert und sind vor allem am Erwerb großer Immobilienpakete interessiert. Ein Verkauf an Investoren aus diesem Umfeld ist daher sehr gut vorstellbar.“

BVT und Fachpartner Schostak: Jahrzehntelange US-Retail-Erfahrung

Das Portfolio des BVT Retail USA Portfolio Fund wurde von dem BVT-Fachpartner **Schostak Brothers & Company** zusammengestellt. Das 1920 gegründete Unternehmen, mit rund 2.500 Mitarbeitern einer der führenden Projektentwickler und Objektverwalter in der Great Lakes Region im Norden der Vereinigten Staaten und der Metropolregion Detroit, verwaltet eine Vielzahl von Objekten in den Segmenten Shopping Center, Büroimmobilien und Wohnobjekte. Schostak ist auch für das Gebäudemanagement und die Vermietung der Shopping Center des BVT Retail USA Portfolio Fund verantwortlich.

Ausschlaggebend für den Erfolg der Fondsbeteiligung ist nicht zuletzt die US-Erfahrung des Initiators BVT. Seit den 70er Jahren hat BVT 77 US-Immobilienfonds mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 700 Millionen US-Dollar für 24.000 Anleger aufgelegt. Die inzwischen vollständig aufgelöste **Public Storage Fund Serie** erwirtschaftete mit zwölf ab 1980 aufgelegten Fonds ein Vorsteuerergebnis von knapp neun Prozent p.a. im nach Eigenkapital gewichteten Durchschnitt. Noch besser sieht es bei den 17 aufgelösten Fonds der **Capital Partners Fund Serie** aus – hier liegt die Durchschnittsrendite bei knapp 16 Prozent p.a.. Die vier bislang aufgelösten Fonds der **US Retail Income Fund Serie**, die in Neighborhood Shopping Center investierten, erzielten eine Durchschnittsrendite von 8,2 Prozent p.a., die vier noch laufenden Fonds entwickeln sich plangemäß. Und: Bei dem ersten Exit der **Residential USA Serie** konnte ein jährlicher Überschuss von knapp 21 Prozent erzielt werden. Insgesamt beträgt das durchschnittliche und nach Eigenkapital gewichtete **Ergebnis aller bislang aufgelösten BVT-US-Fonds 11,7 Prozent p.a. vor Steuern.**

Zum Unternehmen

Die BVT Unternehmensgruppe mit Sitz in München und Atlanta wurde 1976 gegründet und hat seither 170 geschlossene Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 5,2 Mrd. Euro initiiert. Die Schwerpunkte der Emissionstätigkeit liegen in den Bereichen US-Immobilien, deutsche Immobilien, Alternative Investments (wie Private Equity-, Lebensversicherungszweitmarkt- und Games-Fonds) sowie Energie und Umwelt als Kapitalanlage. Wiederholt ist BVT in seiner über dreißig jährigen Firmengeschichte als Pionier für neue Produktlinien hervorgegangen. Im Jahr 2005 wurde das Unternehmen mit dem „Scope Special Award für Innovation“ ausgezeichnet, in 2006 erhielt BVT die „Scope Investment Awards“ in den Kategorien „Geschlossene Immobilienfonds Global“ und „Geschlossene Private Equity-Fonds“.