

2015

Werbemitteilung

# Performancebericht

40 Jahre  
Kompetenz in  
Kapitalanlagen





v. l. n. r.: Dr. Werner Bauer, Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, Günter Schuhbeck, Harald von Scharfenberg, Dr. Claus-Eric Gärtner, Marcus Kraft, Christian Dürr

## „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 mittlerweile 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, z. B. hinsichtlich Reporting 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 2015, geben.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

BVT Unternehmensgruppe  
Geschäftsführung

München, im September 2016

### 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.



**1984**

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

**1990/1991**

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 Vereins- und Westbank 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 Fondsförderung 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 Ertragswertfondsserie** 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.

**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


**2012**

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

**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.

**2015**

Der **BVT Residential USA 9** bietet als erster Spezial-AIF semi-/professionellen Anlegern eine Beteiligungsmöglichkeit an einer Wohnanlage in Boston, USA.

**2016**

**BVT feiert ihr 40. Firmenjubiläum**







## Inhalt

### Unternehmensdarstellung

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

### Performancebericht 2015

Immobilien USA	14
Immobilien Europa	26
Immobilien Gesamt	36
Energie	38
Private Equity	48
Infrastruktur	52
Sonstige	56
Multi Asset	64
Spezialisierte Dienstleistungen	72

## 40 Jahre Kompetenz in Kapitalanlagen



Sitz der BVT in München

### Erfahrung, die sich auszahlt

Die BVT Unternehmensgruppe mit Sitz in München und Atlanta sowie Mitarbeitern in Köln ist ein bankenunabhängiger Assetmanager und erschließt seit 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 einem historischen Gesamtinvestitionsvolumen von über 5,5 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.

## 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



**Christian Dürr**

Geschäftsführer der BVT Holding  
Verwaltungs GmbH  
Leiter des Geschäftsbereichs  
Immobilien Global

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)<sup>1</sup>

- > 1976 gegründet
- > fast 200 Beteiligungen<sup>1</sup>
- > über 5,5 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- > über 2,7 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- > über 70.000 Anleger

<sup>1</sup> Inklusive der in diesem Performancebericht nicht berücksichtigten Gesellschaften, die als Private Placements aufgelegt und vor 1990 veräußert bzw. abgewickelt wurden.



Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA



**Dr. Claus-Eric Gärtner**

Geschäftsführer der BVT Holding Verwaltungs GmbH  
Leiter des Geschäftsbereichs Energie und Umwelt



**Marcus Kraft**

Geschäftsführer der BVT Holding Verwaltungs GmbH  
Geschäftsführer der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH  
Leiter des Geschäftsbereichs Vertrieb und des Ressorts Marketing/PR  
seit 01.03.2016



**Andreas Graf von Rittberg**

Geschäftsführer der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen 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	54
Anzahl Mitarbeiter BVT Unternehmensgruppe Atlanta	13
Gesellschafter Kommanditisten:	Harald von Scharfenberg 80 % Tibor von Wiedebach und Nostitz- Jänkendorf 20 %
Komplementär:	BVT Holding Verwaltungs GmbH (Amtsgericht München, HRB 51207)

**Adresse:**

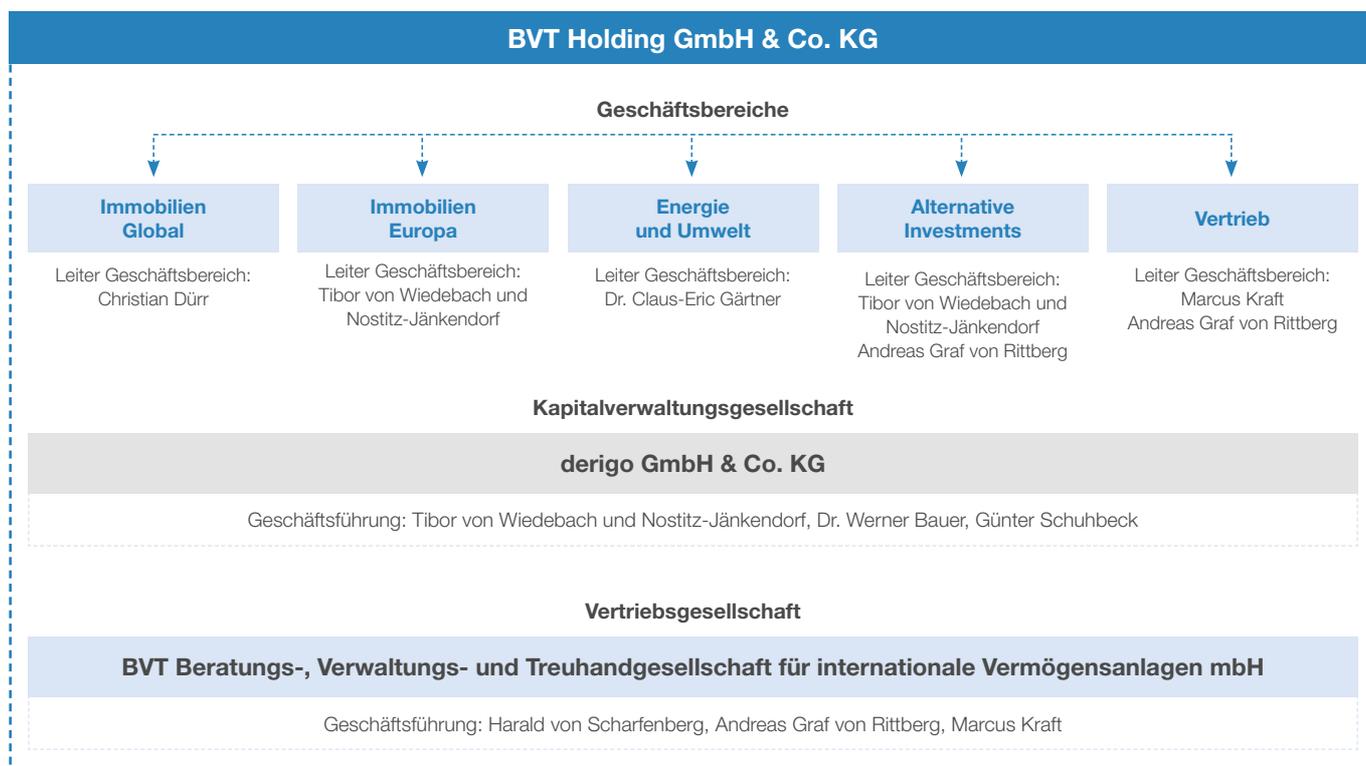
BVT Holding GmbH & Co. KG,  
Leopoldstraße 7, 80802 München,  
Telefon: +49 89 381 65-0, Fax: +49 89 381 65-201,  
info@bvt.de, www.bvt.de

**Generelle Kennzahlen BVT Unternehmensgruppe**

Anzahl Beteiligungen	122
Anzahl Zeichnungen	52.205
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	4.542.200
Eigenkapital in TEUR	2.036.586
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	18,7 <sup>1</sup>
Assetklassenerfahrung in Jahren	39
Durchschnittliche Gesamtkostenquote p.a. in %	1,4 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Bezogen auf Fremdkapital per Stichtag.

<sup>2</sup> Bezieht sich ausschließlich auf die Gesamtkostenquote des BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I aus dem Bereich Multi Asset.



## Aktive Beteiligungen BVT Unternehmensgruppe

	BVT gesamt	Immobilien USA <sup>1</sup>	Immobilien Europa	Energie	Infra- struktur	Private Equity	Sonstige davon	Multi Asset
Anzahl Beteiligungen	65	7	21	11	2	9	15	9
Anzahl Zeichnungen	29.322	2.444	5.383	5.796	857	9.248	5.594	4.736
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren	10	4,5	9,5	18,2	19,5	9,8	6,1	6,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	2.318.914	443.005	413.280	771.518	127.415	355.046	208.650	158.776
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	1.243.705	99.010	216.650	332.825	57.368	355.046	182.806	160.069
Auszahlungen Berichtsjahr in TEUR	84.279	245	4.887	17.673	7.048	45.079	9.347	9.178
Kumulierte Auszahlungen in TEUR	641.119	5.522	66.671	251.027	65.892	217.633	34.375	34.178
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>2</sup> in %	6,8	0,2	2,3	6,8	12,3	15,5 <sup>3</sup>	5,1	7,4 <sup>4</sup>
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>2</sup> in %	51,5	5,6	30,8	73,8	114,9	74,7 <sup>3</sup>	18,8	27,6 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> Umrechnung USD – EUR zum EZB-Kurs 1,0887 per 31.12.2015.

<sup>2</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

<sup>3</sup> Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital.

<sup>4</sup> Bezogen auf abgerufenes Eigenkapital inkl. Agio und Thesaurierungen.

## Aufgelöste Beteiligungen BVT Unternehmensgruppe

	BVT gesamt	Immobilien USA <sup>1</sup>	Immobilien Europa	Energie	Infra- struktur	Private Equity	Sonstige davon	Multi Asset
Anzahl Beteiligungen	57	33	14	10	n. v.	n. v.	n. v.	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	6,4	6	7	7	n. v.	n. v.	n. v.	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	2.223.286	1.234.143	440.383	548.760	n. v.	n. v.	n. v.	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	792.881	407.837	177.179	207.866	n. v.	n. v.	n. v.	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlungen vor Steuer in TEUR	867.128	637.260	59.120	170.748	n. v.	n. v.	n. v.	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>2</sup> in % <sup>3</sup>	8	7,9	14,4	7,7	n. v.	n. v.	n. v.	n. v.

<sup>1</sup> Umrechnung USD – EUR zum EZB-Kurs 1,0887 per 31.12.2015.

<sup>2</sup> Siehe unten stehenden Hinweis zur IRR-Renditekennziffer.

<sup>3</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

### Hinweis

Die IRR-Renditekennziffer wird mit der Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return) berechnet, für deren Verständnis finanzmathematische Kenntnisse erforderlich sind. 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 KGaA. 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 sowie Günter Schuhbeck.

## Geschäftsführung



**Tibor von Wiedebach und  
Nostitz-Jänkendorf**

Geschäftsführer der derigo Verwaltungs GmbH  
Geschäftsbereich Portfoliomanagement



**Dr. Werner Bauer**

Geschäftsführer der derigo Verwaltungs GmbH  
Geschäftsbereich Portfoliomanagement



**Günter Schuhbeck**

Geschäftsführer der derigo Verwaltungs GmbH  
Geschäftsbereich Risikomanagement  
seit 01.11.2015

## 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	10
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 KGaA,  
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	13
Anzahl Zeichnungen	4.913
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	165.691
Eigenkapital in TEUR	179.984
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0

### derigo verwaltet zum Stichtag (31.12.2015) folgende geschlossene Fonds:

#### Immobilien USA

BVT Residential USA 9 GmbH & Co.  
Geschlossene Investment KG

Sitz der Fondsgesellschaft:  
Leopoldstraße 7, 80802 München

#### Immobilien Europa

BVT Real Rendite Fonds Nr. 1 GmbH & Co. KG

Sitz der Fondsgesellschaft:  
Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

#### 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  
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  
BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I GmbH & Co.  
Geschlossene Investment KG

Sitz der Fondsgesellschaften:  
Neugablonzer Straße 1–11, 93073 Neutraubling

#### Sonstige

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

Sitz der Fondsgesellschaften:  
Neugablonzer Straße 1–11, 93073 Neutraubling

## 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.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Frühere Wertentwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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.

### 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. Die BVT Residential USA Serie bietet eine Investitionsmöglichkeit in die Entwicklung und die Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen an ausgesuchten Standorten in den USA. Derzeit ist ein Folgefonds für institutionelle Investoren in Vorbereitung. Parallel dazu laufen Überlegungen, das Residential-Konzept auch als Publikums-AIF anzubieten.

Im Bereich der europäischen Immobilien ist noch für 2016 die Fortsetzung der BVT Ertragswertfonds Serie, erstmals als Publikums-AIF, vorgesehen. Das Konzept sieht Investitionen in ein Immo-

## Die Anlageklassen



lienportfolio vor mit einer breiten, stabilitätsorientierten Streuung über Nutzungsarten und Mieter an wachstumsstarken Standorten. Kernelement des Ertragswertfonds-Konzepts ist der regionale Fokus auf wirtschaftsstarke Regionen in Deutschland.

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.

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 BVT plant, noch 2016 ein 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

Chancenreiche Perspektiven für Investoren bietet darüber hinaus auch der Private-Equity-Sektor. Hierbei handelt es sich um außerbörsliche Beteiligungen an Unternehmen, die häufig ein besonders attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis aufweisen.

### Multi-Asset-Konzepte

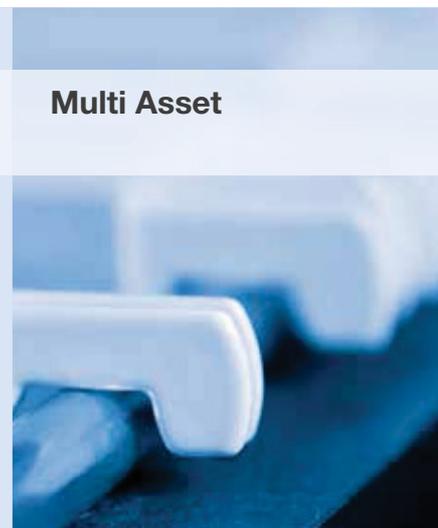
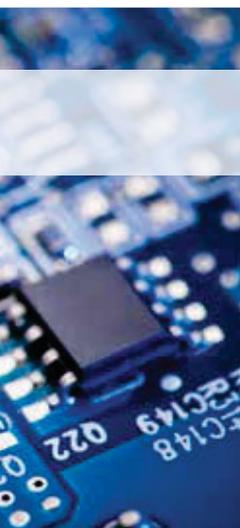
Im Multi-Assetbereich haben Anleger die Möglichkeit, sich mit nur einer Zeichnung an einem breit diversifizierenden Portfolio zu beteiligen. Grundlage dieses für Privatanleger idealen Basisinvestments bildet das Top Select Konzept, das auf den Aufbau eines Portfolios professionell ausgewählter Sachwertbeteiligungen 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. Für 2016 ist ein Folgeprodukt in Form eines geschlossenen AIF vorgesehen. 2014 wurde mit dem BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I bereits ein erster, nach dem KAGB regulierter AIF präsentiert, exklusiv konzipiert für die Tochter einer Landesbank. Darüber hinaus wurde aktuell mit dem IFK 4 Sachwertportfoliofonds ein weiterer Publikums-AIF für den Exklusivvertrieb aufgelegt.

### Sonstige

Mit dem Real Select Secondary Fund und dem Real Select Secondary Office Fund hat die BVT 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, Wohnen und Service-Immobilien bzw. Büroimmobilien.

#### 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



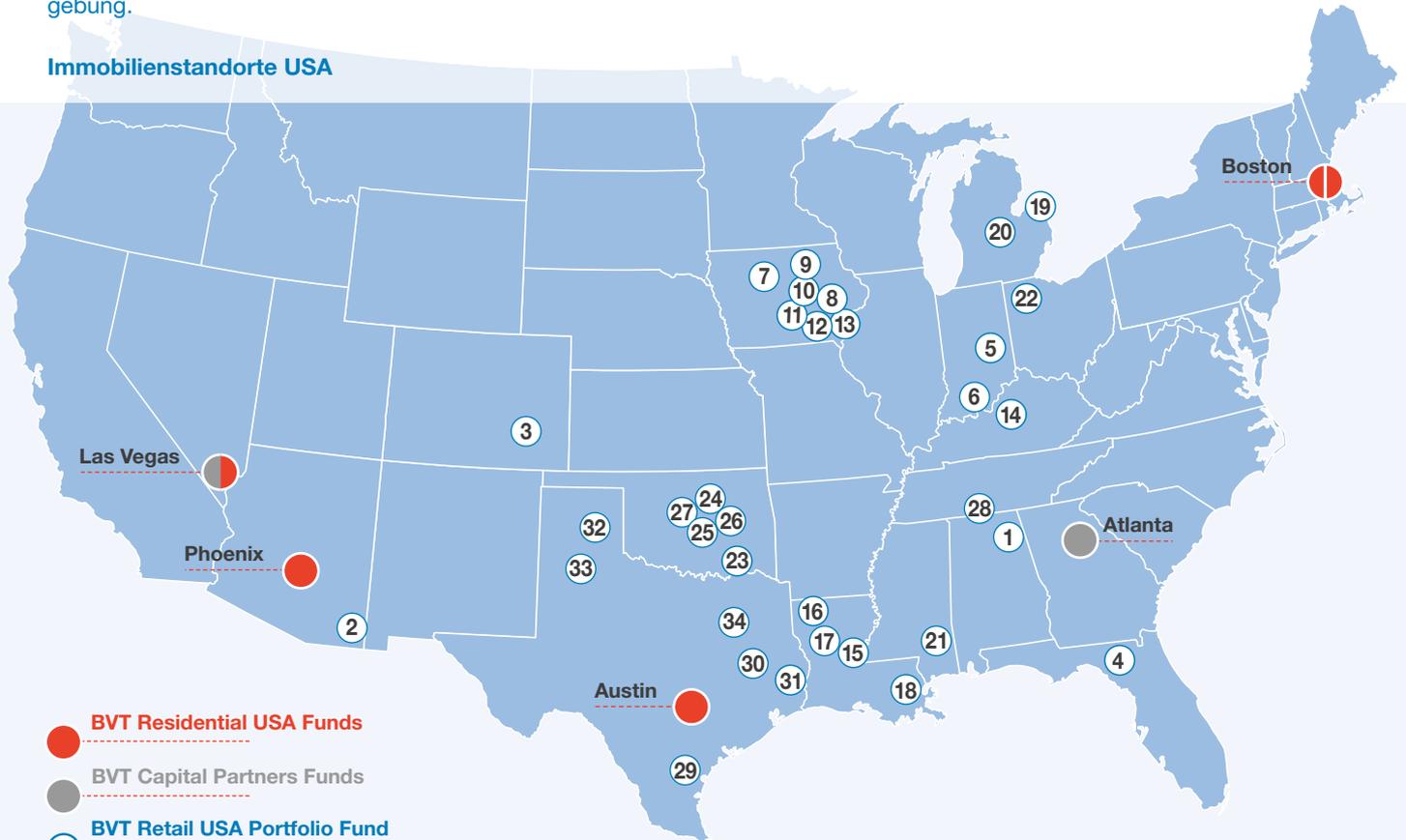
„The Promenade“ in Scottsdale, Arizona



# Immobilien USA: Beste Aussichten auch im Mietmarkt

Etabliert, 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



- BVT Residential USA Funds
- BVT Capital Partners Funds
- BVT Retail USA Portfolio Fund

**Shoppingcenter:**

Alabama: 1 Boaz	Iowa: 10 Newton	Michigan: 19 Bad Axe	Tennessee: 28 Pulaski
Arizona: 2 Douglas	11 Oskaloosa	20 St. Johns	Texas: 29 Alice
Colorado: 3 La Junta	12 Ottumwa	Mississippi: 21 Petal	30 Belton
Florida: 4 Perry	13 West Burlington	Ohio: 22 Wauseon	31 Liberty
Indiana: 5 Shelbyville	Kentucky: 14 Radcliff	Oklahoma: 23 Durant	32 Pampa
6 Tell City	Louisiana: 15 Alexandria	24 Mustang	33 Plainview
Iowa: 7 Fort Dodge	16 Minden	25 Newcastle	34 Tyler
8 Keokuk	17 Pineville	26 Shawnee	
9 Marshalltown	18 Zachary	27 Yukon	

### Nutzungsarten in % am Portfolio

Wohnen/Sonstige 59,8 %

Einzelhandel 40,2 %



Neben dem gewerblichen Bereich, gilt insbesondere der Mietwohnungsmarkt als aussichtsreiches US-Immobiliensegment. Zusammen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung sorgen hier eine wieder zunehmende Zahl an Haushaltsgründungen sowie Anzeichen für einen gesellschaftlichen Wandel, eher zur Miete zu wohnen, derzeit noch zusätzlich für positive Impulse. Generell profitieren Anleger von einem vergleichsweise liberalen Mietrecht sowie kurzen Vertragslaufzeiten, inklusive Anpassungsmöglichkeit der Mieten an das jeweilige Marktniveau. Weitere Vorteile können sich aus steuerlicher Sicht im Zusammenspiel aus Freibeträgen und den vergleichsweise günstigen US-Steuersätzen 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 40 Jahre Erfahrung in der Auflage US-amerikanischer Beteiligungsangebote. Die zugehörigen Produktserien zeichnen sich dabei durch ein Investieren nach fest definierten Kriterien aus.

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, Shoppingcenter, Bürogebäude 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. Auf Basis einer Kooperation mit einer der führenden Projektentwicklungsfirmen im Multi-Family-Housing-Bereich, Fairfield Residential, haben Anleger seit 2004 mit der BVT Residential USA Serie die Möglichkeit, an den Chancen des Mietwohnungsmarkts im Bereich Apartmentanlagen 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), präsent. Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen hier 13 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 Assetmanagement 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 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 6.500 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 72).

### Generelle Kennzahlen Immobilien USA

Anzahl Beteiligungen	40
Anzahl Zeichnungen	20.041
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	1.825.911
Eigenkapital in TUSD	551.804
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	54
Assetklassenerfahrung in Jahren	39

### Spezifische Kennzahlen Immobilien USA

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	207.761
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	92,9
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	7,1
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel	7,8
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	340
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	2,5
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	145.568
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	8

### Aktive Beteiligungen Immobilien USA

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		7
Anzahl Zeichnungen		2.444
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		4,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		482.299
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		107.792
Tilgungsleistungen in TUSD	2.228	2.591
Liquidität in TUSD	3.082	80.249
Auszahlungen in TUSD	607	267
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		6.011
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		5,6

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen Immobilien USA

Anzahl Beteiligungen	33
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	6
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	1.343.612
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	444.012
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	693.785
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	7,9
Durchschnittsverzinsung in %	9,3

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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 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.

Auch 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 (31.12.2015) wurden neun Fonds mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 830 Mio. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 14 Apartmentanlagen mit insgesamt 4.800 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln – davon sechs Projekte im Großraum Boston, Massachusetts, von denen vier bereits veräußert wurden: Das Projekt des ersten Fonds der Serie wurde im August 2007 verkauft, und damit neun Monate früher als geplant. Die Rendite für die Anleger lag dabei mit durchschnittlich rund 21 % p. a. um gut 60 % über der Ergebnisprognose gemäß Beteiligungsprospekt. Im Juni 2011 und August 2012 folgten die Verkäufe der Bostoner Apartmentanlagen des zweiten und vierten Fonds der Serie mit ebenfalls sehr guten Ergebnissen sowie im Februar 2016 der Verkauf des Objekts von Fonds sieben mit 17 % p. a. (jeweils vor Steuern).<sup>1</sup>

## **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.

## **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 durchschnittlich 2,6 Mio. neuen Einwohnern pro Jahr. Dies entspricht Zuwachsraten von 0,8 % p. a. über die kommenden Jahre. 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 36 Jahre alt, die jüngsten 15 Jahre. Das heißt, die Nachfrage, die aus dieser Gruppe in den kommenden Jahren auf den US-Mietwohnungsmarkt zukommt, steht erst am Anfang.

<sup>1</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

### › Wieder mehr Haushaltsgründungen:

Die erneut vergleichsweise gute Konjunktur in den USA und gute Beschäftigungslage am Arbeitsmarkt hat das Verbrauchervertrauen in die wirtschaftliche Entwicklung des Landes steigen lassen und zu einer neuerlichen Zunahme von Neugründungen privater Haushalte geführt.

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

Für Käufer ist die Situation am US-Eigenheimmarkt wegen erschwelter Kreditverfügbarkeit weiterhin schwierig. Bislang war ein Rückgang der Eigentumsquote von knapp 70 % in 2004/2005, auf 63,8 % im vierten Quartal 2015 zu verzeichnen – so niedrig wie zuletzt 1995. Entsprechend stieg die Zahl der Mieterhaushalte von 34 Mio. in 2005 auf annähernd 43 Mio. in 2015. Experten halten ein dauerhaftes Absinken der Hauseigentumsquote auf 62 % bis 64 % für gut möglich. Jeder Prozentpunkt Rückgang bedeutet ca. 1,2 Mio. potenzielle neue Mieter.

Die Gründe für diese Entwicklung sind insbesondere:

- Trend zur Bevorzugung von urbanem Lebensumfeld, 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 wirtschaftlich unsicheren Zeiten 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.

Nach Ansicht von Marktbeobachtern bzw. -teilnehmern gehört der US-Mietwohnungsmarkt somit weiterhin zu den interessantesten US-Immobilieninvestments der kommenden Jahre.

### Generelle Kennzahlen BVT Residential USA Funds

Anzahl Beteiligungen	9
Anzahl Zeichnungen	4.706
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	776.023
Eigenkapital in TUSD	189.252
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	49,2
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

### Spezifische Kennzahlen BVT Residential USA Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	124.162
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	93,1
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	6,9
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	340
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	unter 1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	4,6
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	124.162
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

### Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		4
Anzahl Zeichnungen		2.388
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2,7
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		317.983
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		96.164
Tilgungsleistungen in TUSD	693	965
Liquidität in TUSD	731	80.078
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		0

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds

Anzahl Beteiligungen	5
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	6,2
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	458.041
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	93.088
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	133.950
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	7,6
Durchschnittsverzinsung in %	9,3

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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.<sup>1</sup>

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 m<sup>2</sup>. 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.

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

<sup>2</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

<sup>3</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>4</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

<sup>5</sup> Bei den 16 erfolgreich abgewickelten Capital Partners Funds beträgt das durchschnittl. Ergebnis gemäß IRR-Methode knapp 11%. Bei 3 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.

## 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 %	25,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	22

## Spezifische Kennzahlen BVT Capital Partners Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	1.719
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	100
– 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
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Wohnen/Sonstige	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	18
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	4,8
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

## Aktive Beteiligungen BVT Capital Partners Funds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		42
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		6,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		26.931
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		10.604
Tilgungsleistungen in TUSD	131	137
Liquidität in TUSD	2.996	838
Auszahlungen in TUSD	607	267
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		5.977
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>2</sup> in %		2,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>2</sup> in %		56,4

## Aufgelöste Beteiligungen BVT Capital Partners Funds

Anzahl Beteiligungen	20
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	484.544
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	121.262
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	163.835
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>3</sup> in % <sup>4</sup>	10,9 <sup>5</sup>
Durchschnittsverzinsung in %	12,2

## 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 m<sup>2</sup> bis ca. 14.000 m<sup>2</sup> 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 noch laufenden US Retail Income Funds (RIF) VI und VII auch im Jahr 2014 mit weiterhin überwiegend hohen Vermietungsquoten und wirtschaftlich soliden Ergebnissen behaupten. Im Juni 2014 wurde den Gesellschaftern seitens der Geschäftsführung aufgrund der positiven Verkaufspreisentwicklung empfohlen, jeweils alle vier Fondsobjekte noch bis Jahresende 2014 zu veräußern. Nachdem der Beschluss mit über 97 % angenommen wurde, erfolgte der erfolgreiche Verkauf bereits im Oktober. 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 08/1999 bis 12/2013 voraussichtlich 234 % des ursprünglich eingesetzten Kapitals an die Anleger zurückfließen. Dies entspricht einer Rendite von rund 8,5 % IRR.<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> Erläuterung der IRR siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

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 beider 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 Objektes. 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<sup>1,2</sup> auf die jeweils gebundene Einlage. Für die Anleger des US Retail Income Fund VII wurde ein Ergebnis von rund 6,7 % IRR<sup>1,2</sup> 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.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

### 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	20

### Spezifische Kennzahlen US Retail Income Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	8

### Aktive Beteiligungen US Retail Income Funds

	2014	2015
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 <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		0

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen US Retail Income Funds

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

<sup>1</sup> Inklusive noch vorgehaltener Restliquidität für mögliche Steuernachzahlungen.

<sup>2</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>3</sup> 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 Privat-anlegern 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 Dis-counter, 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 lang-fristigen 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 m<sup>2</sup>, 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 %. Sie war 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 Sep-tember 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 in diesem Ausmaß nicht vorhersehbaren, ungünstigen wirtschaftlichen Entwicklung in den USA hatte bei deutschen Anlegern zu einer deutlichen Zurückhaltung gegen-über 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 verhan-delt, 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. Im weiteren Verlauf wurden erhebliche Tilgungen durch die BVT geleistet und die Restvaluta dieser Darlehen mehrfach und aktuell bis Dezember 2018 verlängert.

Die Mieteinnahmen aus dem Shoppingcenter-Portfolio hatten sich zunächst zwar spürbar verringert, dennoch ist es gelungen, nach dem bisherigen Tiefpunkt im Mai 2011 mit 89,5 %, die Vermietungsquote wieder schrittweise zu steigern. Sie lag zum Jahresende 2015 bei 92,5 %.

Die Objektfinanzierungen hatten noch eine Zinsfestschreibung bis zum 11.03.2016 (Pool 1–4) bzw. bis zum 11.01.2017 (Pool 5). Der Kapitaldienst aus diesen Objektfinanzierungen wird auf Ebene der US-Objektgesellschaften weiterhin vertragsgemäß erfüllt. Zudem hat seit April 2011, wie geplant, die Tilgung für Pool 1–4 begonnen. Die Tilgung für Pool 5 setzte im Februar 2012 planmäßig ein.

Nach Marktsondierungen im August 2015 bezüglich der Anschlussfinanzierungen konnte in einem ersten Schritt im März 2016 eine Zwischenfinanzierung von Pool 1–4 realisiert werden. Nach intensiven und erfolgreichen Verhandlungen für eine lang-fristige Anschlussfinanzierung sowohl für Pool 1–4 als auch für Pool 5 mit einer Laufzeit von fünf Jahren erfolgte der Abschluss dieser Darlehensverträge (Closing) am 1. September 2016.

Obwohl seit 2011 bis Ende 2015 ein Trend stetig und moderat ansteigender Mieteinnahmen zu verzeichnen ist, reichten die Liquiditätsüberschüsse der Joint-Venture-Gesellschaft, nicht aus, um für das Jahr 2015 Auszahlungen an die Holdinggesellschaft zu leisten. Dies liegt zum einen an den planmäßig geleisteten Tilgungsleistungen, aber auch an der strategischen Entscheidung des Managements, vorbeugend einen Teil der sich moderat wieder aufbauenden Liquidität als Reserve für die anstehenden Kosten bezüglich der Anschlussfinanzierungen einzubehalten. Somit standen hieraus keine Mittel zur Verfügung, um auch die Zinskosten der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zu decken. Die Unterdeckung sowie auch die laufenden Kosten der Holdinggesellschaft wurden weiterhin von der BVT verauslagt. Für das Jahr 2015 standen daher keine Mittel für eine Auszahlung 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 Immobiliensegment der US Shadow Anchored Shoppingcenter ist auch in 2015 eine leicht positive Entwicklung festzustellen. Die aktuell zu erzielenden Preise reichen aber 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. Ein großer und bedeutender Schritt war und ist hierbei die erfolgreich abgeschlossene Anschlussfinanzierung der Objekte. Nach einer weiteren Erholung der Märkte wird zum geeigneten Zeitpunkt der Verkauf des Portfolios, ganz oder in Teilen, angestrebt.

### 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 %	70,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	8

### Spezifische Kennzahlen BVT Retail USA Portfolio Fund

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	81.881
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	92,5
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	7,5
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	8
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Wohnen/Sonstige	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	ca. 3–4 Jahre
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	0,7
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	21.406
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

### Aktive Beteiligungen BVT Retail USA Portfolio Fund

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		14
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		137.385
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		1.024
Tilgungsleistungen in TUSD	1.404	1.489
Liquidität in TUSD	-645	-667
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		34
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		3,4

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.





## Anlageklasse Immobilien Europa

Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude Düsseldorf



Einzelhandelsobjekt Kreuzau



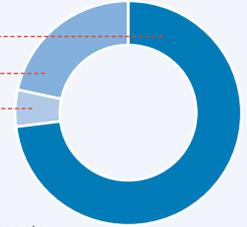
# Immobilien Europa: Investieren auf solider Basis

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.

Auch Qualitäten wie eine zunehmende Exporttätigkeit sowie ein ausgeglichener Staatshaushalt machen Deutschland für Immobilieninvestitionen interessant. Immobilien in den Big 7 sowie ausgewählte Standorte in A-Lagen in B-Städten geraten darüber hinaus zunehmend in den Fokus einer solventen internationalen Klientel. Weitere Impulse setzt ein anhaltendes Niedrigzinsumfeld.

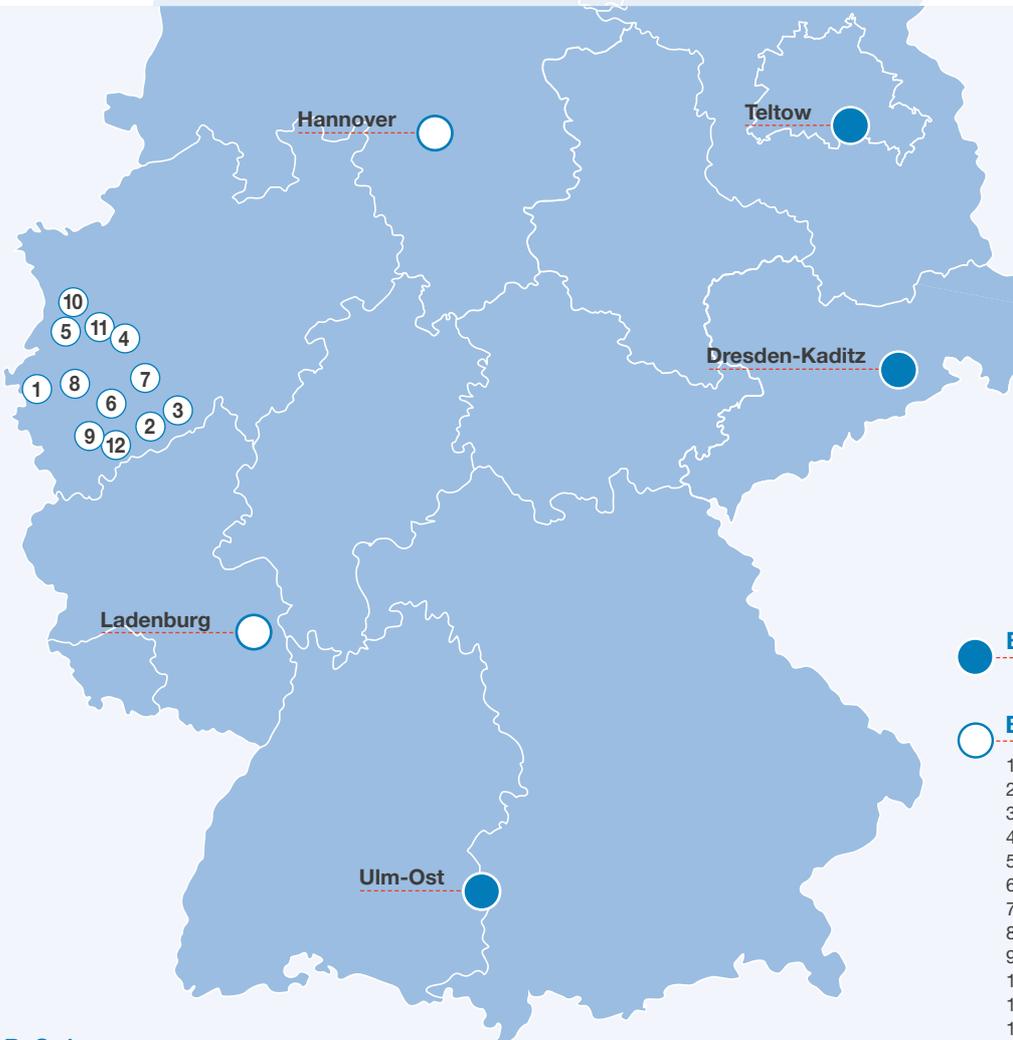
## Nutzungsarten in % am Portfolio<sup>1</sup>

Büro/Praxen/Logistik 73,1 %  
Einzelhandel 21,4 %  
Wohnen/Sonstige 5,5 %



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

## Immobilienstandorte Europa



**BVT Einzelobjektfonds**

**BVT Ertragswertfonds**

- 1 Aachen
- 2 Bonn
- 3 Bornheim
- 4 Düsseldorf
- 5 Jüchen
- 6 Kerpen
- 7 Köln
- 8 Kreuzau
- 9 Mechernich-Kommern
- 10 Mönchengladbach
- 11 Neuss
- 12 Swisttal-Heimerzheim

## MALLORCA



### **Fokus der BVT Unternehmensgruppe**

In der Anlageklasse Immobilien Europa fokussiert sich die BVT mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo auf Investitionsmöglichkeiten in Projektentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Einzelhandel mit hohem Vorvermietungsstand. Weitere Aktivitäten umfassen Büro-, Handels- und Logistikimmobilien an ausgesuchten Standorten.

---

### **Zukünftige Schwerpunkte Immobilien Europa**

- › Projektentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Einzelhandel mit hohem Vorvermietungsstand
  - › Büro-, Handels- und Logistikimmobilien
- 

### **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 soll mit einem ersten Publikums-AIF der Fondsserie fortgesetzt werden.

Als Ergänzung zu den „klassischen“ geschlossenen Immobilienfonds der BVT Ertragswertfondsserie erfolgte 2011 die Positionierung des BVT Real Rendite Fonds. Hierbei handelt es sich um einen neuen Fondstyp mit einer kurzen Laufzeit von nur etwa fünfeinhalb Jahren. 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.

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	35
Anzahl Zeichnungen	8.038
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	853.663
Eigenkapital in TEUR	393.828
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	34,9
Assetklassenerfahrung in Jahren	24

### Spezifische Kennzahlen Immobilien Europa<sup>1</sup>

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	181.425
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	92,7
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	7,3
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	3,7
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	2,3
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	3,2
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	4,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	4,3
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	68.424
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

<sup>1</sup> Ohne BVT Real Rendite Fonds, BVT Co-Investments und opportunistische Investments.

### Aktive Beteiligungen Immobilien Europa

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		21
Anzahl Zeichnungen		5.383
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		413.280
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		216.650
Tilgungsleistungen in TEUR	12.916	3.114
Liquidität in TEUR	26.247	26.834
Auszahlungen in TEUR	5.624	4.887
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		66.671
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		2,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		30,8

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen Immobilien Europa

Anzahl Beteiligungen	14
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	7
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	440.383
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	177.179
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	59.120
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	14,4 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

<sup>3</sup> Der dargestellte Wert entspricht der IRR des Bereichs BVT Co-Investments. In allen anderen Bereichen dieser Anlageklasse wurden noch keine Fonds aufgelöst bzw. handelt es sich bei den aufgelösten Fonds um steuerinduzierte Beteiligungen.

# 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 neuen 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 2015 hat der Fonds insgesamt neun Investitionen in Höhe von 6,06 Mio. EUR bei unterschiedlichen Projektentwicklern getätigt.

Sieben Investitionen erfolgten in Einzelhandelsimmobilien, wovon eine Investition im Jahr 2013 und zwei weitere Investitionen in 2014 zurückgeführt wurden. Aus allen drei zurückgeführten Investitionen in Einzelhandelsimmobilien konnte vom Fonds auf Projektebene eine Rendite (vor Steuern und Kosten) von 20 % p. a. realisiert werden.<sup>1</sup> Zwei Investitionen erfolgten in Wohnimmobilien, wovon eine im Jahr 2014 und die zweite im Jahr 2015 zurückbezahlt wurde. Aus diesen zwei Investitionen in Wohnbauprojekte ist dem Fonds eine Rendite (vor Steuern und Kosten) von 19,14 % bzw. 14,6 % (vor Auszahlung des Anteils am Projektgewinn) p. a.<sup>1</sup> zugeflossen.

Durch die Modifizierung der eng gefassten Anlagekriterien mit Zustimmung der Gesellschafter in 2014 ist es gelungen, in 2015 drei neue Investitionen in Einzelhandelsimmobilien zu tätigen. Im Jahr 2016 konnte der Fonds bis Ende August vier weitere Beteiligungen in Wohnimmobilien tätigen. Damit sind per Ende August 2016 insgesamt dreizehn Investitionen vom Fonds seit der Auflegung getätigt worden. Davon sind per Ende August bereits fünf Investitionen wieder 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 im April 2016 beschlossen, von dem Recht auf Verlängerung der Gesellschaft Gebrauch zu machen und die erste (Verlängerungs-)Option auszuüben. Gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag wird die Dauer der Fondsgesellschaft damit zunächst um ein Jahr bis zum 31.12.2017 verlängert.

<sup>1</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## Von der derigo 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	4

### Spezifische Kennzahlen BVT Real Rendite Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	0
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	0
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	0
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	4
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	1

### Aktive Beteiligungen BVT Real Rendite Fonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		176
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		4
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.914
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.914
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	5.099	2.438
Auszahlungen in TEUR	376	367
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		1.034
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		5,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		15

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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 Dealflow 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 darf 250.000 EUR nicht unterschreiten.

Seit Beginn des Angebots bis Ende 2015 haben sich ausgewählte Investoren an 18 Projekten mit einem Investitionsvolumen von 33,38 Mio. EUR beteiligt, wovon die Investitionsmittel bei sieben Projekten in den Jahren 2013 bzw. 2014 zurückgeführt und die erwarteten Erlöse generiert werden konnten.<sup>1</sup> Von den 18 Projekten erfolgten die Investitionen in acht Projekte mit einem Volumen von 18,13 Mio. EUR parallel zum BVT Real Rendite Fonds.

Im Jahr 2016 beteiligten sich Co-Investoren bislang an weiteren sieben Projekten mit Investitionsmitteln i. H. v. 19 Mio. EUR. Aufgrund der vorhandenen Projektpipeline sowie der Gruppe potenzieller Investoren wird für das Jahr 2016 mit weiteren Investitionen gerechnet.

<sup>1</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## Generelle Kennzahlen BVT Co-Investments

Anzahl Beteiligungen	18
Anzahl Zeichnungen	102
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	33.380
Eigenkapital in TEUR	33.380
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	4

## Spezifische Kennzahlen BVT Co-Investments

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	8
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	3

## Aktive Beteiligungen BVT Co-Investments

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		11
Anzahl Zeichnungen		66
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		21.690
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		21.690
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	n. v.	n. v.
Auszahlungen in TEUR	570	1.049
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		2.330
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		4,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		10,7

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

## Aufgelöste Beteiligungen BVT Co-Investments

Anzahl Beteiligungen	7
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	1
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	11.690
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	11.690
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	13.508
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	14,4

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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 neben der jahrzehntelangen Erfahrung der BVT in den Bereichen Fonds, Asset- und Property-Management die Übernahme des in anderen Kompetenzbereichen der BVT Unternehmensgruppe bewährten Fachpartnerkonzepts für den Bereich der deutschen Immobilienfonds. So werden bei der Auswahl und der Prüfung sowie bei der Beschaffung der Fondsobjekte auch externe Experten, so z. B. von der Corpus Immobiliengruppe, eingebunden. Corpus managt Immobilien großer Konzerne, Banken und institutioneller Kunden wie Versicherungen im zweistelligen Milliarden-Wert und ist damit einer der größten Assetmanager in Deutschland. Die technische Due Diligence wird vorwiegend durch die ENGIE Deutschland GmbH (vormals Cofely Deutschland GmbH) durchgeführt, einem zur GDF Suez-Gruppe gehörenden Unternehmen mit über 1.700 Mitarbeitern alleine in Deutschland. 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 sowie ihre Fachpartner über ein besonders dichtes Netzwerk verfügt. Die fünf Fonds der Ertragswertfondsserie 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 sowie Anfang 2016 erfolgte für die ersten beiden 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. Durch die stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland sind die Nachvermietungen in den Fonds zu annähernd prospektgemäßen Ansätzen möglich, wobei durch Incentives und höhere Ausbaukosten die Ausgabenseite in den Fonds stärker belastet wird. Dies gilt auch für das Jahr 2016. Die Erfolgsstory der Ertragswertfonds soll im Herbst 2016 mit einem Publikums-AIF fortgesetzt werden.

## Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	4.452
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	275.300
Eigenkapital in TEUR	122.881
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	46,4
Assetklassenerfahrung in Jahren	24

## Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	155.552
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	93,8
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	6,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	3,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier: inkl. Gastronomie)	2,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	3,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	4,6
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	3,1
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	64.822
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

## Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		5
Anzahl Zeichnungen		4.452
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		8,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		275.300
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		122.881
Tilgungsleistungen in TEUR	2.200	2.423
Liquidität in TEUR	6.499	9.419
Auszahlungen in TEUR	4.509	3.305
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		43.711
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		2,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		35,6

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

## 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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 hochwertige, gut vermietete Objekte ausgerichtet, sondern setzt stattdessen auf unterbewertete Gebäude. Ziel ist, 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 % und wurde Anfang 2016 bezahlt.

### Generelle Kennzahlen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	1
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	13.390
Eigenkapital in TEUR	11.600
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	13,4
Assetklassenerfahrung in Jahren	2

### Spezifische Kennzahlen BVT Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.
Insgesamt erstellte Wohnfläche in m <sup>2</sup>	4.422
Davon zum Stichtag verkauft in m <sup>2</sup>	4.422

### Aktive Beteiligungen BVT Fonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		1
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		13.390
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		11.600
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	11.545	11.259
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		0

### Aufgelöste Beteiligungen BVT 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 <sup>1</sup> in %	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

## BVT Fonds bis 1999

Die acht BVT „Ost-Immobilienfonds“ haben die bei der Auflegung prognostizierte Entwicklung leider verfehlt. Deshalb liegt 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. Seit 2002/2003 ist die Einnahmesituation der ostdeutschen Fondsobjekte unbefriedigend. Ursache ist 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 sind die Mieteinnahmen derart reduziert, dass ein Verzicht auf Auszahlungen nicht ausreicht, 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 garantieren, 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 einen Großteil der 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.

### Generelle Kennzahlen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	3.307
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	524.679
Eigenkapital in TEUR	219.053
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	15,2
Assetklassenerfahrung in Jahren	24

### Spezifische Kennzahlen BVT Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	25.873
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	86,2
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	13,8
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	10,5
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	4,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	5,5
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	3.602
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

### Aktive Beteiligungen BVT Fonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		3
Anzahl Zeichnungen		688
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		21
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		95.986
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		53.564
Tilgungsleistungen in TEUR	10.716	691
Liquidität in TEUR	3.105	3.718
Auszahlungen in TEUR	168	166
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		19.595
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		36,6

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	7
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	12,9
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	428.693
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	165.489
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	45.612
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in %	n. v. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

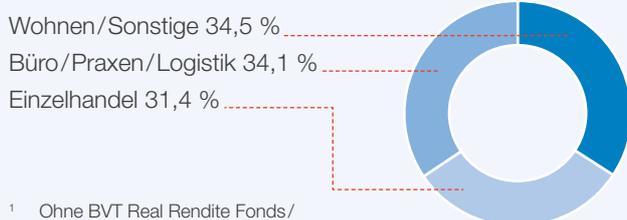
<sup>2</sup> Primär steuerinduzierte Beteiligungen.

# Immobilien Gesamt: Überblick

## Generelle Kennzahlen

Anzahl Beteiligungen	75
Anzahl Zeichnungen	28.079
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	2.530.811
Eigenkapital in TEUR	900.675
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	44,8
Assetklassenerfahrung in Jahren	39

## Nutzungsarten in % am Portfolio<sup>1</sup>



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

## Spezifische Kennzahlen<sup>1</sup>

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	389.186
– 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	3,7
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Einzelhandel	5,4
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	
Wohnen/Sonstige	46,7
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	n.v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	4,7
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	213.992
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	8
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	11

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

Umrechnung USD–EUR zum EZB-Kurs 1,0887 per 31.12.2015.

## Immobilien Europa



## Aktive Beteiligungen

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		28
Anzahl Zeichnungen		7.827
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		8,2
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		856.285
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		315.659
Tilgungsleistungen in TEUR	14.962	5.493
Liquidität in TEUR	29.077	100.544
Auszahlungen in TEUR	6.181	5.132
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		72.193
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		1,6
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		22,9

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

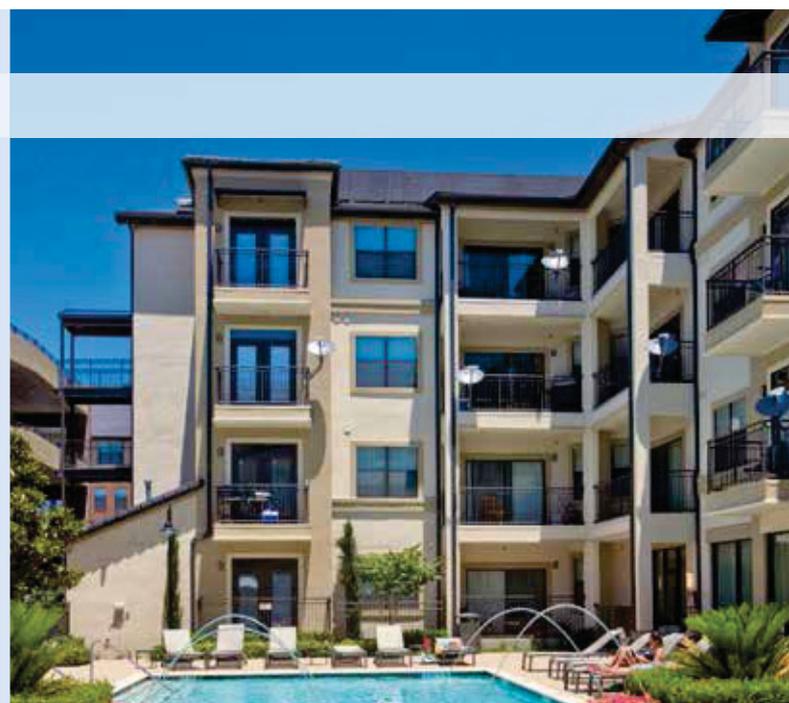
## Aufgelöste Beteiligungen

Anzahl Beteiligungen	47
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	6,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	1.674.526
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	585.015
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	696.380
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	7,9

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## Immobilien USA







## Anlageklasse Energie

Heizkraftwerk Schwerin

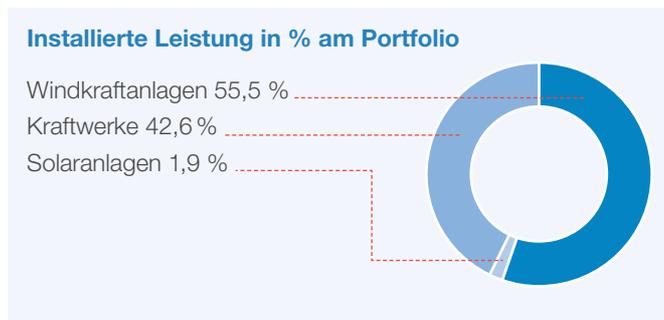


Solarpark Königsbrück



# 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 viermal 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	8.427
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.320.278
Eigenkapital in TEUR	540.692
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	4,8
Assetklassenerfahrung in Jahren	27

### Spezifische Kennzahlen Energiefonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	11
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	508
Energieproduktion Strom MWh	255.906
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	6,8
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	6,8
Managementleistung Parameter:	
Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter:	
Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

### Aktive Beteiligungen Energiefonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		11
Anzahl Zeichnungen		5.796
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		18,2
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		771.518
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		332.825
Tilgungsleistungen in TEUR	23.912	2.322
Liquidität in TEUR	21.297	14.711
Auszahlungen in TEUR	77.031	17.673
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		251.027
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		6,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		73,8

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen Energiefonds

Anzahl Beteiligungen	10
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	7
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	548.760
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	207.866
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	170.748
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	7,7 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

<sup>3</sup> 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 27 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 bis zur jüngsten Novelle 2016 – 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 Strompreissrückgänge, 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 Windkraftanlagen über eine Laufzeit von 20 Jahren garantiert und somit Investitionssicherheit für Windparks geschaffen hat. Seitdem gab es einschließlich 2014 vier 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 wirkt sich die EEG-Novelle 2012 aus, da durch diese deutlich attraktivere Konditionen für die Direktvermarktung geschaffen 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. Aufgrund der höheren Preise je kWh erzeugter Energie stellt dies eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit gegenüber den Prospektangaben dar.

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. Diese Relation des einzelnen Jahreswertes zu den langjährigen Mittelwerten, der sogenannte Windindex oder Ertragsindex, zeigt im Jahr 2015 für Deutschland sowie einen Großteil Europas ein fast genau auf Niveau des langjährigen Mittels liegendes Windjahr.

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: Bisher liegen beispielsweise die Windparks Emlichheim, Ostbüren und die beiden repositionierten Windparks Nordfriesland und Flomborn 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 einiger Zeit für Windkraftanlagen in der Regel langlaufende Vollwartungsverträge mit den Herstellern, welche damit den größten

Teil des Kostenrisikos für die Instandhaltung übernehmen. Für Windparks der BVT Unternehmensgruppe werden zudem feste Wartungsverträge abgeschlossen und nach Ablauf der Gewährleistungszeit kontinuierlich hohe Rücklagen für Wartung und Instandhaltung gebildet.

Um den Kommanditisten die Möglichkeit zu bieten, weiterhin von ihrer einst getätigten Investition zu profitieren, hat die BVT bereits drei Windparks erfolgreich repowert. Nach den beiden Nordfriesland-Windparks im Jahr 2006 wurde auch im Windpark Sustrum/Renkenberge im Jahr 2012 ein Repowering von drei Windkraftanlagen bei gleichzeitiger Erweiterung des Windparks 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. Weitere Projekte befinden sich in der Umsetzung. So sind bei den Windparks Sustrum/Renkenberge sowie Emlichheim aktuell am Standort Sustrum die bereits genehmigten acht neuen Anlagen im Bau, während in Renkenberge und Emlichheim je zwölf Anlagen im Genehmigungsverfahren sind.

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, wie z. B. einige Schweizer Stadtwerke.

Die Herausforderung für die BVT wird zukünftig darin liegen, die Risiken der Konzeption und des Betriebs von Windparks wie zum Beispiel die wachsenden technischen Anforderungen oder die gerade erfolgte 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.

### Generelle Kennzahlen Windkraftfonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	1.901
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	222.002
Eigenkapital in TEUR	86.391
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	13,2
Assetklassenerfahrung in Jahren	27

### Spezifische Kennzahlen Windkraftfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	9
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	131
Energieproduktion Strom MWh	251.079
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	7,7
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	10,3
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

### Aktive Beteiligungen Windkraftfonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		1.828
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		19,6
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		217.962
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		84.780
Tilgungsleistungen in TEUR	8.647	1.458
Liquidität in TEUR	10.603	5.447
Auszahlungen in TEUR	7.895	10.312
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		61.395
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		11,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		85,4

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen Windkraftfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	21
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	4.040
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	1.611
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	4.203
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	7,7

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## Kraftwerkefonds

Für den Klimaschutz und die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-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 10 fondsfinanzierte Kraftwerkeprojekte 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 Kraftwerkefonds 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 Liquiditätsengpässen. 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 Kraftwerksanteile erreicht wurde und beim Kraftwerk Staßfurt die Endabrechnung einen Gesamtrückfluss oberhalb der Prospektwerte zeigte, muss hinsichtlich des Rückkaufs des Kraftwerks Schwerin ein langwieriger Rechtsstreit über die Höhe des Rückkaufpreises geführt werden.

Beim Heizkraftwerk Cottbus hingegen verlief der Fonds bis Mitte 2002 prospektgemäß. Aufgrund der gesunkenen Marktpreise und massiver technischer Probleme mit der von ABB gelieferten Technik 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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Aufgrund der dargestellten Probleme konnten Auszahlungsreduzierungen in den Kraftwerkefonds 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 Kraftwerkefonds zu stabilisieren, werden die Anleger des einzig noch laufenden BVT Fonds Kraftwerke-Pool ihre Beteiligung mit einem Liquiditätsüberschuss nach Steuern abschließen. Die Höhe des Überschusses wird dabei vom Ausgang des Rechtsstreites über den Verkaufspreis der Kraftwerke in Schwerin abhängen.

### Generelle Kennzahlen Kraftwerkefonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	6.364
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.081.576
Eigenkapital in TEUR	451.675
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	23

### 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

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		3.806
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		17
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		536.856
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		245.420
Tilgungsleistungen in TEUR	14.401	0
Liquidität in TEUR	10.036	8.491
Auszahlungen in TEUR	69.061	7.211
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		188.074
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		2,9
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		76,6

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> in %	n. v. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Primär steuerinduzierte Beteiligungen.

# Solarfonds

Der Fonds BVT Umweltequity Solarpark1 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 höhere als auf dieser Basis prognostizierte Erträge liegen die bisherigen Ausschüttungen über dem Prospektwert.

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.

## Generelle Kennzahlen Solarfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	162
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	16.700
Eigenkapital in TEUR	2.625
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	51,7
Assetklassenerfahrung in Jahren	7

## Spezifische Kennzahlen Solarfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	1
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	4
Energieproduktion Strom MWh	4.827
Energieproduktion Wärme MWh	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	13
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	10
Managementleistung Parameter:	
Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter:	
Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

## Aktive Beteiligungen Solarfonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		162
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		16.700
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		2.625
Tilgungsleistungen in TEUR	864	864
Liquidität in TEUR	658	773
Auszahlungen in TEUR	75	150
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		1.557
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		5,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		59,3

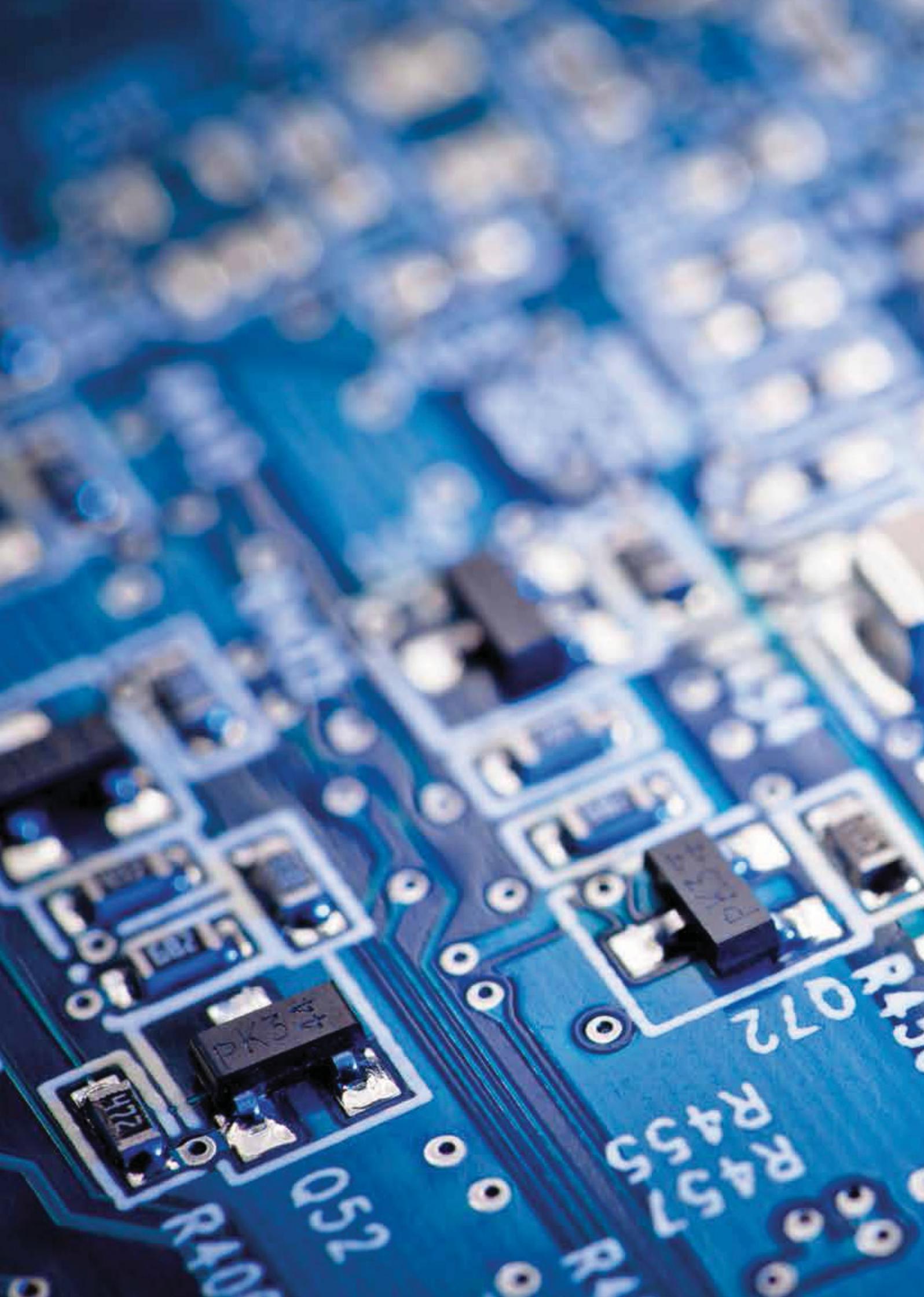
<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

## 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

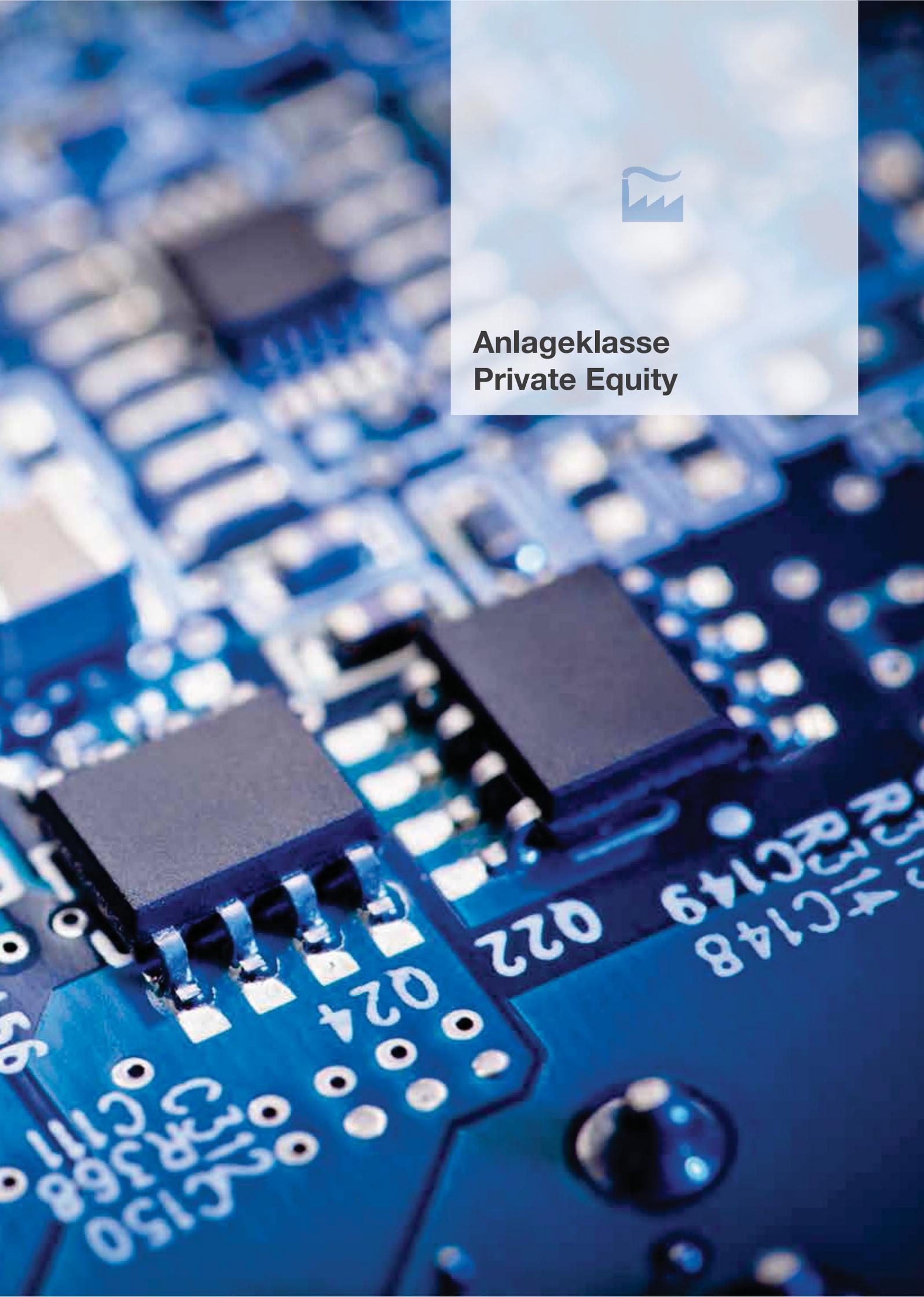
<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.





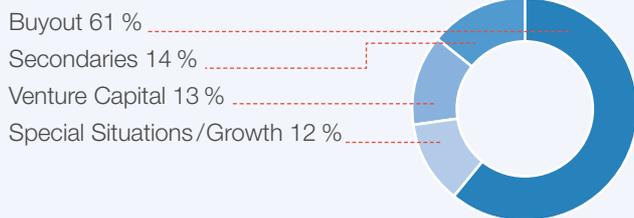
**Anlageklasse  
Private Equity**



# 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.

## Aufteilung in % am Portfolio



## Fokus der BVT Unternehmensgruppe

Üblicherweise stellen im Private-Equity-Bereich Anleger durch den Erwerb von Beteiligungen an 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 Fokus der BVT mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo in der Assetklasse Private Equity. Der Vorteil: Secondaries weisen meist einen bereits fortgeschrittenen Investitionsgrad auf. 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 außerbörsliche Unternehmensbeteiligungen (Secondaries)

## Partner DB Private Equity

Die BVT kooperiert seit dem Jahr 2000 mit der in Köln ansässigen Private-Equity-Beteiligungsgesellschaft CAM Cologne Assetmanagement, die seit 2010 in die DB Private Equity integriert ist.

Die gemeinsam konzipierte BVT-CAM Serie zählte zu den ersten Private-Equity-Beteiligungsmöglichkeiten für Privatanleger in Deutschland. Private Investoren können sich hier mit überschaubaren Beträgen an einem systematisch diversifizierten und weltweit investierenden Private-Equity-Dachfonds beteiligen.

## BVT-CAM Serie

Die im Jahr 2000 aufgelegte Private-Equity-Fondsserie von BVT und DB Private Equity (bis 2010 CAM bzw. SOPEP) hat per 31.12.2015 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 sechs BVT-CAM Fonds konnten dabei bis Dezember 2015 bereits 105 % bzw. 100 % bzw. 86 % bzw. 72,5 % bzw. 50,5 % bzw. 34 % ihres Kommanditkapitals wieder an die Anleger auszahlen.

Die beiden jüngsten Fonds der Serie, BVT-CAM VIII und IX, fokussieren Private-Equity-Zweitmarkteteiligungen, sogenannte „Secondaries“, für die sich infolge der weltweiten Finanzkrisen besonders günstige Investitionsvoraussetzungen ergaben. Investiert wird ausschließlich über den institutionellen Dachfonds DB 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. Die BVT-CAM Fonds VIII und IX konnten bis Ende 2015 bereits jeweils 25 % ihres Kommanditkapitals wieder an die Anleger ausschütten.<sup>1</sup>

Über alle neun Fonds der BVT-CAM Fondsserie wurden bis September 2016 Ausschüttungen in Höhe von rund 238 Mio. EUR getätigt, davon allein rund 45 Mio. EUR in 2015 bzw. bereits rund 25 Mio. EUR in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres. Die insgesamt erfolgten Ausschüttungen an die Anleger der ersten sechs BVT-CAM Fonds sind dabei per September 2016 auf 105 % bzw. 100 % bzw. 86 % bzw. 81,5 % bzw. 64,5 % bzw. 38 %, jeweils bezogen auf das Kommanditkapital, angestiegen.

Die BVT-CAM Fonds VIII und IX konnten in 2016 jeweils zwei weitere Ausschüttungen in Höhe von 14 % bzw. 12 % ihres Kommanditkapitals an die Anleger durchführen, sodass sich die insgesamt erfolgten Ausschüttungen in beiden Fonds per September 2016 auf 39 % bzw. 37 % belaufen.

<sup>1</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

### Generelle Kennzahlen Private-Equity-Fonds

Anzahl Beteiligungen	9
Anzahl Zeichnungen	9.248
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	355.046
Eigenkapital in TEUR	355.046
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

### Spezifische Kennzahlen Private-Equity-Fonds

Anzahl Direktinvestments (konsolidiert)	0
Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	106
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	über 2.400
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	348.103
Aktueller TVPI in %	128 <sup>1</sup>
NAV zum Stichtag in TEUR	203.314
NAV in % am Portfolio	61 <sup>2</sup>
Durchschnittlich gebundenes Kapital in % am Gesamtkapital	38 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Bezogen auf abgerufenes Eigenkapital.

<sup>2</sup> Bezogen auf aktuelles gezeichnetes Eigenkapital ohne Agio.

<sup>3</sup> Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital inkl. Agio.

### Aktive Beteiligungen Private-Equity-Fonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		9.248
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		355.046
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		355.046
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	17.738	14.210
Auszahlungen in TEUR	50.076	45.079
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		217.633
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		15,5 <sup>1</sup>
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		74,7 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen Private-Equity-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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.





## Anlageklasse Infrastruktur



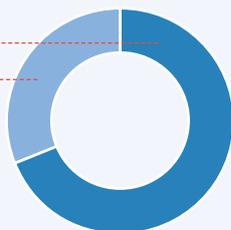
## Infrastruktur: Die Basis jeder modernen Volkswirtschaft

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

### Branchenaufteilung in % am Portfolio

Kläranlage 69 %

Straßenbahnbetriebshof 31 %



### 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 Umwelt-schutzinvestitionen.

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 weiterhin wirtschaftlich sehr zufriedenstellenden Entwicklung beider Fonds 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 gewusst.

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 insgesamt von einer weiterhin wirtschaftlich sehr zufriedenstellenden Entwicklung dieser Beteiligung auszugehen ist. Dies spiegelt sich insbesondere darin wider, dass der Kapitalrückfluss seit einigen Jahren höher ausfällt als prospektiert.<sup>1</sup>

## 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.<sup>1</sup> Nach Beendigung der bilateralen Verträge und Übergang des Straßenbahnbetriebshofs zum 31.12.2015 wurde im ersten Quartal 2016 die Liquidation des Fonds eingeleitet, deren Beendigung nach Durchführung der erforderlichen Betriebsprüfung erfolgen wird.

<sup>1</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## Generelle Kennzahlen Infrastrukturfonds

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	857
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	127.415
Eigenkapital in TEUR	57.368
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	9,8
Assetklassenerfahrung in Jahren	20

## Spezifische Kennzahlen Infrastrukturfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investmens	2
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	1
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

## Aktive Beteiligungen Infrastrukturfonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		857
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		19,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		127.415
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		57.368
Tilgungsleistungen in TEUR	3.401	1.907
Liquidität in TEUR	1.949	1.996
Auszahlungen in TEUR	4.746	7.048
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		65.892
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		12,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		114,9

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

## Aufgelöste Beteiligungen Infrastrukturfonds

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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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	15
Anzahl Zeichnungen	5.594
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	208.650
Eigenkapital in TEUR	182.806
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0,1
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

### Spezifische Kennzahlen Sonstige Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

### Aktive Beteiligungen Sonstige Fonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		15
Anzahl Zeichnungen		5.594
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		6,1
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		208.650
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		182.806
Tilgungsleistungen in TEUR	235	150
Liquidität in TEUR	22.429	36.169
Auszahlungen in TEUR	9.337	9.347
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		34.375
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		5,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		18,8

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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.

## Generelle Kennzahlen Ertragswert Ansparfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	672
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	10.651
Eigenkapital in TEUR	10.651
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

## Spezifische Kennzahlen Ertragswert Ansparfonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

## Aktive Beteiligungen Ertragswert Ansparfonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		672
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		11
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	1.228	1.461
Auszahlungen in TEUR	16	169
Kumulierte Auszahlungen in TEUR <sup>1</sup>		197
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>2</sup> in %		5,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		11,4

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

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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.

### Generelle Kennzahlen Ertragswert Rücklagenfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	78
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	6.799
Eigenkapital in TEUR	5.288
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	3,4
Assetklassenerfahrung in Jahren	9

### Spezifische Kennzahlen Ertragswert Rücklagenfonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

### Aktive Beteiligungen Ertragswert Rücklagenfonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		78
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.799
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		5.288
Tilgungsleistungen in TEUR	235	150
Liquidität in TEUR	-11	-12
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR <sup>1</sup>		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>2</sup> in %		0

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

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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 erfolgversprechender Merkmale, die für die Zielfonds-auswahl ausschlaggebend waren. So verzeichnete dieser bereits vor Zeichnungsbeginn für die BVT Asia Real Estate Funds eine hohe Investitionsquote von rund 63 % des geplanten Zielfonds-eigenkapitals. 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.

### 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	7

### Spezifische Kennzahlen BVT Asia Real Estate Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

### Aktive Beteiligungen BVT Asia Real Estate Funds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		108
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		35.299
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		7.400
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	0	0
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		0

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## Immobilienzweitmarkt: Real Select Secondary Funds

Mit dem Real Select Secondary Fund und dem Real Select Secondary Office Fund eröffnet BVT seit Ende 2015 eine attraktive Möglichkeit, am Zweitmarkt für Immobilienbeteiligungen professionell zu investieren.

Der Real Select Secondary Fund wird ein ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Einzelhandels-, Logistik- und Wohnimmobilien und der Real Select Secondary Office Fund ein ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf der Nutzungsart Büroimmobilien aufbauen. 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 bzw. ergänzend 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.

Im abgelaufenen Jahr 2015 erfolgten noch keine Beitritte und Investitionen.

## Von der derigo verwaltete Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen Real Select Secondary Funds

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	0
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	0
Eigenkapital in TEUR	0
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	0

### Spezifische Kennzahlen Real Select Secondary Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.

### Aktive Beteiligungen Real Select Secondary Funds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		0
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		0
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		0
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	0	0
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		0

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen Real Select Secondary Funds

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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.



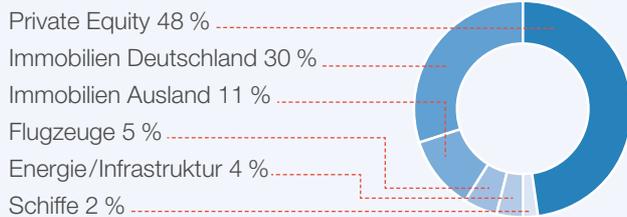


**Sonstige  
Multi Asset**

# Multi Asset: Klassenübergreifend Chancen nutzen

Der Multi-Assetansatz 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



## 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, Unternehmensbeteiligungen, Schiffe, Flugzeuge sowie regenerative Energieerzeugung. Darüber hinaus entwickelt die derigo eigene Fondsserien für Kooperationspartner mit unterschiedlichen Portfolioschwerpunkten. Hierzu zählt der BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I, der 2014 exklusiv für die Tochtergesellschaft einer Landesbank konzipiert wurde. Der Fonds investiert in den Aufbau eines Portfolios aus professionell ausgewählten Sachwertbeteiligungen an Immobilien, Luftfahrzeugen sowie Energie- und Infrastrukturprojekten.

## Zukünftige Schwerpunkte im Bereich Multi Asset

- › Immobilien Deutschland
- › Immobilien Ausland
- › Immobilienprojektentwicklungen
- › Flugzeuge
- › Energie und Infrastruktur
- › Unternehmensbeteiligungen<sup>1</sup>

## 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
- › BVT Concentio Vermögensstrukturfonds

<sup>1</sup> Nicht BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I.

## Von der derigo verwaltete Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen Multi-Asset-Fonds

Anzahl Beteiligungen	9
Anzahl Zeichnungen	4.736
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	158.776
Eigenkapital in TEUR	160.069
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

### Spezifische Kennzahlen Multi-Asset-Fonds

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	45
Zum Stichtag investiertes Volumen gesamt in TEUR	62.758
Immobilien Deutschland in TEUR	19.190
Immobilien Ausland in TEUR	6.654
Schiffe in TEUR	1.047
Flugzeuge in TEUR	3.418
Energie / Infrastruktur in TEUR	2.413
Private Equity in TEUR	30.037

### Aktive Beteiligungen Multi-Asset-Fonds

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		4.736
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		6,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		158.776
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		160.069
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	21.212	34.720
Auszahlungen in TEUR	9.308	9.178
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		34.178
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		7,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		27,6

<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

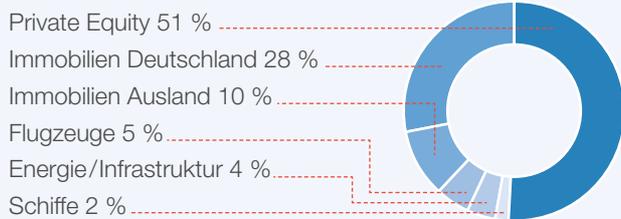
## Top Select/Royal Select Fund Serie

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.

Die Top Select/Royal Select Fund Serie umfasst zum 31.12.2015 insgesamt acht Fonds mit einem Kommanditkapital von rund 125 Mio. EUR. Die Fonds befinden sich alle noch in der Investitionsphase. Per 31.12.2015 besteht das Portfolio aus insgesamt 42 Zielinvestitionen, gestreut über mehr als 20 Anbieter. Dies belegt die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Fondsgesellschaften entsprechen.

### Assetklassen in % am Portfolio



Mit Ausnahme des BVT-PB Top Select Fund Dynamic und des BVT Top Select Portfolio Fund II wird das Kommanditkapital 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 übersteigen 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 2016 haben die Fondsgesellschaften bis Ende August weitere neun Zielinvestitionen getätigt, sodass bis Ende August 2016 insgesamt 51 Zielinvestitionen, gestreut über mehr als 25 Anbieter, im Portfolio der Top Select/Royal Select Fund Serie enthalten sind. Das Fondsmanagement bereitet die Fortsetzung der Top Select Fund Serie mit einem nach dem KAGB regulierten AIF für die erste Jahreshälfte 2016 vor.

### Von der derigo verwaltete Beteiligungen

#### Generelle Kennzahlen Top Select/ Royal Select Fund Serie

Anzahl Beteiligungen	8
Anzahl Zeichnungen	4.310
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	147.881
Eigenkapital in TEUR	147.881 <sup>1</sup>
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	11
<sup>1</sup> Aktuelles Eigenkapital inkl. Agio und Thesaurierungen.	

#### Spezifische Kennzahlen Top Select/ Royal Select Fund Serie

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	42
Beteiligungsvolumen an Zielfonds gesamt in TEUR (Fremdwährung zum Stichtagskurs umgerechnet)	59.305
Immobilien Deutschland	16.690
Immobilien Ausland	6.154
Schiffe	1.047
Flugzeuge	2.965
Energie/Infrastruktur	2.413
Private Equity	30.037

#### Aktive Beteiligungen Top Select/ Royal Select Fund Serie

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		8
Anzahl Zeichnungen		4.310
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		6,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		147.881
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		147.881
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	21.212	27.012
Auszahlungen in TEUR	9.308	9.178
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		34.178
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		8,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		30,7
<sup>1</sup> Bezogen auf abgerufenes 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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I

Ende 2014 wurde mit der BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I GmbH & Co. Geschlossene Investment KG ein erster, nach dem Kapitalanlagegesetzbuch KAGB regulierter alternativer Investmentfonds (AIF) präsentiert, den die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert hat. Der BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I wird ein nach dem Grundsatz der Risikomischung breit diversifiziertes Portfolio von Anteilen an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften aufbauen, die in den Assetklassen Immobilien, Luftfahrzeuge sowie Energie und Infrastruktur investieren. 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. Die Investmentgesellschaft erwirbt über die nächsten Jahre unmittelbar oder mittelbar über ihre Tochtergesellschaft im Umfang von mindestens 80 % des Wertes des Investmentvermögens Anteile an inländischen und europäischen geschlossenen Publikums-AIF sowie inländischen geschlossenen Spezial-AIF und geschlossenen EU-Spezial-AIF aus den drei definierten Assetklassen.

Erste Beitritte von Anlegern erfolgten ab Anfang 2015. Bis Ende 2015 waren 426 Zeichner beigetreten, sodass sich das Kommanditkapital Ende 2015 auf 11,6 Mio. EUR beläuft. Das Kommanditkapital wird durch eine Einmaleinlage bei Beitritt vollständig erbracht. Bis Ende August 2016 beläuft sich das Kommanditkapital durch den Beitritt weiterer Anleger auf rd. 18,1 Mio. EUR.

Das Fondsmanagement hat per 31.12.2015 insgesamt fünf Zielinvestitionen von fünf verschiedenen Anbietern getätigt. Bis Ende August 2016 erfolgten vier weitere Zielinvestitionen von zwei verschiedenen Anbietern, sodass insgesamt neun Investitionen, gestreut über sieben Anbieter, bis Ende August 2016 getätigt wurden. Dies belegt die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Investmentgesellschaft entsprechen. Die durchschnittliche Beteiligungssumme der Investmentgesellschaft an den Zielfonds beträgt rund 850 TEUR.

### Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2015



Das Fondsmanagement bereitet die Fortsetzung der BVT Concentio Serie mit einem weiteren, nach dem KAGB regulierten AIF für die erste Jahreshälfte 2017 vor.

## Von der derigo verwaltete Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	426
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	10.896 <sup>1</sup>
Eigenkapital in TEUR	12.188
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	11
Durchschnittliche Gesamtkostenquote in %	1,4

<sup>1</sup> Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände der Gesellschaft.

### Spezifische Kennzahlen BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	5
Beteiligungsvolumen an Zielfonds gesamt in TEUR (Fremdwährung zum historischen Kurs umgerechnet)	3.453
Immobilien Deutschland in TEUR	2.500
Immobilien Ausland in TEUR	500
Flugzeuge in TEUR	453

### Aktive Beteiligungen BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I

	2014	2015
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		426
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.896 <sup>1</sup>
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		12.188
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	0	7.708
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		n. v.
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	0	10.727
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr	0	10.727

<sup>1</sup> Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände der Gesellschaft.

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I

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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v.

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<sup>2</sup> 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 über 30-jähriger 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 gegebenenfalls 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 Schaezke  
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, einer 100-prozentigen BVT Tochter, bündelt die BVT 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





Bundesverband  
Sachwerte und  
Investmentvermögen

**Impressum:**

Produktion:  
Image-Factory Werbeagentur GmbH

Bildrechte:  
©shutterstock: Titel, Seite 2/3, 13 Bild 3 v. re., Seite 52/53  
©Mauritius: Seite 4/5  
©iStock: Seite 12/13 Bilder 2, 3, 4, 6, 7 v. li.,  
Seite 26/27, 38/39, 48/49, 53, 56/57, 64/65

## 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.

Stand 30.09.2016

Mehr erfahren  
[www.bvt.de](http://www.bvt.de)



BVT Unternehmensgruppe  
Leopoldstraße 7  
80802 München

Telefon: +49 89 381 65-0  
Fax: +49 89 381 65-201  
E-Mail: [info@bvt.de](mailto:info@bvt.de)  
[www.bvt.de](http://www.bvt.de)