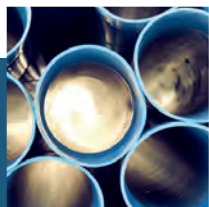


2024

# Performancebericht





## „Sachwertpotenziale gezielt nutzen.“

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

Geld dort investieren, wo es produktiv arbeitet: Diese Idee prägt die BVT seit 1976. Besonders für mittlere Vermögen ist ein diversifiziertes Investieren in Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen entscheidend – eine Stärke geschlossener Investmentvermögen und der BVT als langjährigem Anbieter.

Mit 49 Jahren Erfahrung zählt BVT zu den etabliertesten Häusern am Markt. Seit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuchs 2013 erfüllen wir auch erhöhte Anforderungen an Strukturen und Abläufe. Regelmäßige externe Prüfungen sichern ein hohes Maß an Transparenz. Professionell gemanagte Beteiligungskonzepte bieten so beste Chancen, Vermögen zu bewahren und zu mehren.

Nachhaltigkeit begleitet die BVT seit den 1980er-Jahren, als unter dem Motto „Umweltschutz als Kapitalanlage“ eine neue Anlageklasse erschlossen wurde. Zahlreiche regenerative Projekte folgten. 2019 hat die BVT-Tochter derigo die internationalen PRI unterzeichnet und sich zur Berücksichtigung von ESG-Kriterien verpflichtet. Ein 2020 gegründetes ESG-Team definiert interne Standards und setzt Initiativen mit Unterstützung eines externen Beirats um.

Umweltschutz, soziale Verantwortung und gute Unternehmensführung sind damit bei BVT seit langem ein fester Bestandteil des Wertschöpfungsprozesses – und werden es auch künftig bleiben.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

BVT Unternehmensgruppe  
Geschäftsführung

München, im November 2025

### 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 für die nach deutschem Recht konzipierten Fonds in dem für die jeweilige Investitionsmöglichkeit aufgestellten Verkaufsprospekt bzw. Informationen gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie in den bezüglich der jeweiligen Investitionsmöglichkeit erstellten Anlagebedingungen, Basisinformationsblättern und Jahresberichten bzw. – sofern die vorgenannten Unterlagen im Einklang mit gesetzlichen Regelungen nicht erstellt werden – in den sonstigen Verkaufsunterlagen. Für die nach luxemburger Recht konzipierten Fonds erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und dem PRIIPS-KID sowie dem Jahresbericht. Die betreffenden Unterlagen können Sie im Zusammenhang mit der jeweiligen Investitionsmöglichkeit von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Unternehmensgruppe, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhalten.







## Inhalt

### Unternehmensdarstellung

BVT Meilensteine	4
49 Jahre Kompetenz in Kapitalanlagen	6
BVT Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo	10
Nachhaltigkeit hat bei BVT Tradition	12
Investieren in Sachwerte	13

### Performancebericht 2024

Immobilien USA	16
Immobilien Deutschland	32
Energie	44
Private Equity	54
Infrastruktur	62
Sonstige	66
Multi Asset	74
Service-KVG-Mandate	82
Spezialisierte Dienstleistungen	86

# 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.

## 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 Projektentwicklungsfondsserie, die dem Investor die Möglichkeit bietet, an der Wertschöpfungskette einer Immobilie von Anfang an zu partizipieren.

## 1981

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

## 1984



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

## 1988

Nach ersten Projekten mit Blockheizkraftwerken und Deponieentgasungsanlagen legt BVT als erstes Unternehmen in Deutschland – 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.



## 1990

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

## 1992

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

## 1994

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

## 1996

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

## 1998

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

## 2000

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



## 2002

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

## 2003

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



## 2004









Gemeinsam mit dem führenden US-Developer Fairfield Residential LLC wird die **BVT Residential USA Serie** aufgelegt, die Anlegern eine Investitionsmöglichkeit in die Entwicklung hochwertiger US-Apartmentanlagen bietet.

Mit der deutschen **BVT Ertragswertfondsserie** setzt BVT auf die sicherheitsorientierte Mischung solide vermieteter Gewerbeobjekte an wachstumsstarken Standorten in Deutschland.

Bei den hier dargestellten Produkten, die derzeit noch vertrieben werden, handelt es sich um geschlossene Publikums-AIF oder um geschlossene Spezial-AIF für professionelle und semiprofessionelle Anleger, bei deren Zeichnung der Anleger eine langfristige Bindung eingeht, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfelds und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Die Beteiligungen weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des jeweiligen Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das be-

deutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Es können projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs auftreten. Der Anleger stellt der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Anteil nicht veräußern oder keinen ihrem Wert angemessenen Preis erzielen kann. Sofern es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Der



<b>2005</b> Exklusiv für die Deutsche Postbank AG legt BVT den BVT-PB Top Select Fund als Multi-Asset-Konzept auf.  <b>Scope Investment Award:</b> „Special Award – Innovation“		<b>2014</b> Die BVT Unternehmensgruppe präsentiert mit dem <b>BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I</b> ihren ersten, nach dem Kapitalanlagegesetzbuch regulierten alternativen Investmentfonds (AIF), den die derigo exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert hat.	
	<b>2006</b> <b>Scope Investment Awards:</b> „Bestes Emissionshaus – Geschlossene Immobilienfonds Global“, „Bestes Emissionshaus – Geschlossene Private Equity Fonds“		<b>2016</b> BVT feiert ihr <b>40. Firmenjubiläum</b> 
<b>2008</b> Der Bereich Energie und Umwelt wird mit dem <b>BVT Umweltequity Solarpark 1</b> um einen ersten Solarpark erweitert.		<b>2019</b> derigo unterzeichnet die UN „Principles for Responsible Investment“	
	<b>2009</b> <b>Scope Investment Award:</b> „Special Award – Ehrenpreis“ für BVT Gründer Harald von Scharfenberg		<b>2020</b> Die <b>BVT Concentio Energie &amp; Infrastruktur Fonds</b> tragen dem Trend zu verantwortlicher Investition Rechnung.  Gründung eines internen ESG-Teams und eines Beirats Nachhaltigkeit.
<b>2010</b> <b>Feri Euro Rating Award:</b> „Bester Initiator Private Equity“  <b>Scope Investment Award:</b> „Bestes Emissionshaus – Geschlossene Private Equity Fonds“		<b>2022</b> BVT erweitert ihr Angebot um Luxemburger Fonds im Bereich Residential USA (Luxemburger S.C.S. SICAF-RAIF).  Erster ESG-Bericht der Unternehmensgruppe	
<b>2013/2014</b> Mit der Gründung und Zulassung (2014) ihrer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG stellt die BVT die Weichen Richtung Zukunft.	<b>2012</b> Das <b>Co-Invest-Programm</b> bietet privaten und institutionellen Anlegern den exklusiven Zugang zu ausgewählten Immobilienprojektentwicklungent.		<b>2023</b> Verwaltung der Beteiligung des Südwest Konsortiums von 24,95 % am Übertragungsnetzbetreiber TransnetBW von EnBW (über KVG derigo)
<b>derigo&gt;</b>		<b>2024</b> BVT erweitert ihr Angebot um luxemburgische Fonds im Bereich Energie und Infrastruktur (Luxemburger S.C.S. SICAV-RAIF)	

Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten die Verkaufsunterlagen. Für Spezial-AIF sind die Informationen gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie das Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung und der letzte Jahresbericht bei Ihrem Anlageberater oder der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Für Publikums-AIF sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung und der letzte veröffentlichte Jahresbericht – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform bei Ihrem Anlageberater oder der derigo GmbH &

Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de) abrufbar. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter [www.derigo.de/Anlegerrechte](http://www.derigo.de/Anlegerrechte) verfügbar. Für die nach Luxemburger Recht konzipierten Fonds erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und dem PRIIPS-KID sowie dem Jahresbericht. Diese Unterlagen sind in der jeweils aktuellen Fassung bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald erhältlich.

## 49 Jahre Kompetenz in Kapitalanlagen

### Erfahrung, die sich auszahlt

Die BVT Unternehmensgruppe mit Sitz in München und Atlanta sowie Büros in Berlin, Köln und Boston, ist ein bankenunabhängiger Assetmanager und erschließt seit 49 Jahren deutschen Privatinvestoren sowie institutionellen Kapitalanlegern die vielfältigen Chancen internationaler Sachwertinvestitionen. Im Fokus stehen die Anlageklassen Immobilien USA und Deutschland, Energie und Infrastruktur, Private Equity sowie Portfolio-Konzepte.

#### BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick)<sup>1</sup>

- 1976 gegründet
- 9,2 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- über 5,2 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- rund 4,4 Mrd. EUR Assets under Management
- über 225 bislang aufgelegte Fonds
- rund 80.000 Anleger

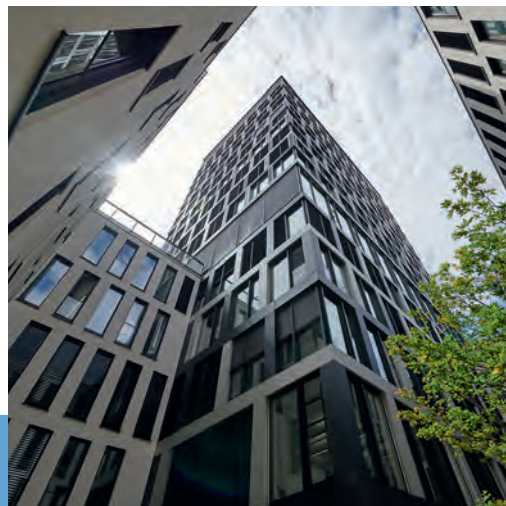
<sup>1</sup> Per 31.12.2024.

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

Mit Assets under Management von rund 4,4 Mrd. EUR<sup>1</sup>, einem historischen Gesamtinvestitionsvolumen von 9,2 Mrd. EUR, über 225 aufgelegten Fonds und rund 80.000 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. 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.

2019 ist BVT in eine moderne Büroimmobilie im derzeit entstehenden „Werksviertel“ umgezogen. Die Wirkungsstätte der BVT Unternehmensgruppe, das „Highrise one“, bietet ein pulsierendes Mikroumfeld mit bester ÖPNV-Anbindung. Die Entscheidung für das mit dem DGNB<sup>2</sup>-Siegel in Gold ausgezeichnete Bürogebäude stellte einen weiteren Schritt in Richtung Nachhaltigkeit dar.

<sup>2</sup> Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen.



Sitz der BVT im Werksviertel, München



Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA



### 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	60
Anzahl Mitarbeiter	
BVT Unternehmensgruppe Atlanta	15
Gesellschafter Kommanditisten:	Harald von Scharfenberg 80 % Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf 20 %
Komplementär:	BVT Holding Verwaltungs GmbH (Amtsgericht München, HRB 51207)

### Adresse:

BVT Holding GmbH & Co. KG  
 Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München  
 Telefon: +49 89 381 65-0, Telefax: +49 89 381 65-201  
 info@bvt.de, www.bvt.de

### Generelle Kennzahlen BVT Unternehmensgruppe

Anzahl Beteiligungen	186
Anzahl Zeichnungen	62.691
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	9.583.904
Eigenkapital in TEUR	5.525.809
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	42,3
Assetklassenerfahrung in Jahren	48

## Geschäftsführende Gesellschafter



**Harald von Scharfenberg**

Firmengründer  
 Geschäftsführender  
 Gesellschafter der  
 BVT Holding GmbH & Co. KG



**Tibor von Wiedebach und  
 Nostitz-Jänkendorf**

Geschäftsführender  
 Gesellschafter der  
 BVT Holding GmbH & Co. KG



## Management



**Martin Stoß**

Leiter  
Immobilien USA



**Axel Poppinga**

Leiter  
Immobilien Deutschland



**Michael Guggenberger**

Leiter Fonds- und Asset-  
management Immobilien  
Deutschland



**Dr. Dominik Schall**

Leiter Energie und  
Infrastruktur



**Martin Krause**

Leiter Vertrieb  
Institutionelle Kunden



**Jens Freudenberg**

Leiter Vertrieb  
Private Kunden



**Marko Oechslein**

Leiter  
Investorenservice



**Bernd Gaiser**

Leiter  
Marketing



## Aktive Beteiligungen BVT Unternehmensgruppe<sup>1</sup>

	BVT gesamt	Immo- bilien USA <sup>2</sup>	Immo- bilien Deutsch- land	Energie	Infra- struktur	Private Equity	Sonstige	davon Multi Asset	Service- KVG- Mandate
Anzahl Beteiligungen	72	11	16	7	0	10	27	17	1
Anzahl Zeichnungen	28.308	2.503	4.338	2.129	0	7.624	11.687	10.059	27
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren	30,6	5,6	9,4	27,0	0,0	15	10	10,9	2,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	5.647.331	1.330.285	479.536	379.285	0	367.806	1.819.917	447.191	1.270.501
Eigenkapital <sup>3</sup> aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	3.988.572	597.574	261.951	118.334	0	367.806	1.595.406	447.191	1.047.501
Auszahlungen Berichtsjahr in TEUR	248.159	104.323	35.374	11.352	0	10.159	29.674	10.138	37.260
Kumulierte Auszahlungen in TEUR	1.163.773	262.187	112.284	178.336	0	335.916	234.458	171.510	40.592
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>4</sup> in %	6,2%	17,5	13,5	9,6	0,0	2,8 <sup>5</sup>	3,1	2,4 <sup>6</sup>	3,6
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>4</sup> in %	29,2%	43,9	42,9	150,7	0,0	91,3 <sup>5</sup>	14,7	40,0 <sup>6</sup>	3,9

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

<sup>2</sup> Umrechnung USD–EUR EZB-Kurs 1,04 per 31.12.2024.

<sup>3</sup> Eigenkapital inkl. Agio.

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

<sup>5</sup> Bezogen auf abgerufenes Eigenkapital, inkl. Verrechnungen und Agio.

<sup>6</sup> Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio und Thesaurierungen.

## Aufgelöste Beteiligungen BVT Unternehmensgruppe<sup>1</sup>

	BVT gesamt	Immo- bilien USA <sup>2</sup>	Immo- bilien Deutsch- land	Energie	Infra- struktur	Private Equity	Sonstige	davon Multi Asset	Service- KVG- Mandate
Anzahl Beteiligungen	114	41	53	14	2	2	2	n. v.	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	7,2	6,0	4,9	13,6	24,0	23	15	n. v.	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	3.936.573	1.894.278	701.217	1.099.715	127.415	80.008	33.941	n. v.	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	1.537.237	570.825	363.292	458.629	57.368	80.008	7.115	n. v.	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schluss- zahlungen vor Steuer in TEUR	1.750.411	856.177	311.020	417.852	81.199	84.163	0	n. v.	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schluss- zahlungen vor Steuer in % des Eigenkapitals	113,9	150,0	85,6	91,1	141,5	105,9	0	n. v.	n. v.

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

<sup>2</sup> Umrechnung USD–EUR EZB-Kurs 1,04 per 31.12.2024.

### Hinweis zur IRR-Renditekennziffer

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

# 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 hatte seinerzeit mit der Gründung der derigo als eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB den Schritt in diese neu 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 und übernimmt deren Verwaltung. Darüber hinaus betreut sie die bereits platzierten, noch investierenden BVT 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-Asset-Segment (Sachwertportfolio).

Als gesetzlich vorgeschriebene Verwahrstelle aller von der derigo verwalteten AIF fungieren das renommierte Bankhaus Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG sowie die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. 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 und Claudia Bader.



## Verpflichtung zum nachhaltigen Investieren

Die derigo hat 2019 die „UN Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) unterzeichnet. Seit 2016 fördern die Vereinten Nationen (UN) Prinzipien für verantwortliches Investieren. Die UN PRI sind mit aktuell über 5.300<sup>1</sup> Unterzeichnern – mit einem verwalteten Vermögen von 120 Billionen US-Dollar<sup>1</sup> – die größte Initiative zur Implementierung, Verfolgung und Überwachung dieser Prinzipien weltweit. Insbesondere das jahrzehntelange Engagement der BVT bei Investitionen in regenerative und nachhaltige Energien fand seine Fortsetzung in der Entscheidung der derigo, sich den UN PRI zu verschreiben.

<sup>1</sup> Quelle: [www.unpri.org](http://www.unpri.org)

## Geschäftsführung



**Tibor von Wiedebach und  
Nostitz-Jänkendorf**

Geschäftsführer der  
derigo Verwaltungs GmbH

Geschäftsbereich  
Portfoliomanagement



**Dr. Werner Bauer**

Geschäftsführer der  
derigo Verwaltungs GmbH

Geschäftsbereich  
Portfoliomanagement



**Claudia Bader**

Geschäftsführerin/  
Chief Risk Officer der  
derigo Verwaltungs GmbH

Geschäftsbereiche  
Risikomanagement, Rechnungs-  
wesen und interne Revision



## Stammdaten der derigo GmbH & Co. KG

Kommanditkapital	125.000
Gründungsjahr	2013
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz	München
Registergericht	Amtsgericht München
Handelsregister-Nr.	HRA 100884
Anzahl Mitarbeiter	22
Gesellschafter	
Kommanditisten:	BVT Holding GmbH & Co. KG 75 %, Dr. Bauer 25 %
Komplementär:	derigo Verwaltungs GmbH (Amtsgericht München, HRB 202139)

### Adresse:

derigo GmbH & Co. KG  
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München  
Telefon: +49 89 5480 660-0, Telefax: +49 89 5480 660-10  
info@derigo.de, www.derigo.de

### Verwahrstelle:

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG  
Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 21 61-0, Telefax: +49 69 21 61-13 40  
info@hal-privatbank.com, www.hal-privatbank.com

### Aufsichtsbehörde:

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

## Von der derigo verwaltete Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen

Anzahl verwalteter Beteiligungen	44
Anzahl Zeichnungen	13.802
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	3.505.015
Eigenkapital in TEUR	2.406.747
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	31,3

## derigo verwaltet zum Stichtag (31.12.2024) folgende geschlossene Fonds:

### Immobilien USA

BVT Residential USA 10 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Residential USA 10 – SP GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Residential USA 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT BWVA US Residential Fund S.C.S. SICAV-RAIF (BVT Residential USA 16) <sup>1</sup>
BVT Lux Invest S.C.S. SICAV-RAIF (Sub Fund BVT Residential USA 18) <sup>1</sup>
BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

## derigo verwaltet zum Stichtag (31.12.2024) folgende geschlossene Fonds:

### Immobilien Deutschland

BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Ertragswertfonds Nr. 7 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Ertragswertfonds Nr. 8 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Ertragswertfonds Nr. 9 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Ertragswertfonds Nr. 10 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Ertragswertfonds Nr. 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

### Multi Asset

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

### Private Equity

TS PE Pool GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Private Equity Select III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

### Sonstige

Real Select Secondary Office GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
Real Select Secondary GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

<sup>1</sup> Nur Portfoliomanagement.

## Service-KVG-Mandate der derigo zum Stichtag (31.12.2024)

SWK Beteiligungs GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
--

## Nachhaltigkeit hat bei BVT Tradition

Ein intaktes Gleichgewicht unserer Umwelt ist unabdingbar für unser Leben. Das bedeutet für jeden von uns die Verpflichtung, mit den Ressourcen möglichst nachhaltig umzugehen, indem wir nicht mehr verbrauchen als nachwachsen oder sich regenerieren kann.

Die Überzeugung für nachhaltiges Handeln ist bei den Gesellschaftern der BVT Unternehmensgruppe fest verankert. Bereits seit den 1980er Jahren ist BVT im Segment Energie und Infrastruktur aktiv und hat 1989 als erstes Emissionshaus in Deutschland einen Publikumsfonds aufgelegt, der in Windkraftanlagen investiert. Damit hat BVT seit über 30 Jahren in diesen Assetklassen umfangreiches Know-how gesammelt und zahlreiche Beteiligungsangebote realisiert, bei denen Ökologie und Ökonomie im Einklang stehen. Jüngstes Beispiel ist das 2019 eingeführte Concentio Energie & Infrastruktur-Konzept, das die seit Jahrzehnten in der BVT Unternehmensgruppe gebündelte Expertise in eine langjährig bewährte Fondsstruktur verpackt und damit den Anforderungen von Anlegern entgegenkommt, für die verantwortungsvolles Investieren verstärkt in den Fokus rückt. Details zu den nachhaltigkeitsrelevanten Aspekten gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) sind unter [www.derigo.de/Offenlegung/ConcentioEI](http://www.derigo.de/Offenlegung/ConcentioEI) verfügbar. bzw. bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Bei der Entscheidung, in einen Fonds zu investieren sollten alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigt werden, wie sie im Verkaufsprospekt bzw. im Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB oder im Jahresbericht beschrieben sind.

### Tradition und Zukunft

Das langjährige Engagement der BVT in der Erschließung regenerativer und nachhaltiger Energieprojekte wurde 2019 konsequent weitergeführt mit der Entscheidung der BVT Tochtergesellschaft derigo, die internationale PRI-Initiative zu unterzeichnen. Damit bekennt und verpflichtet sie sich als Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Berücksichtigung bestimmter ESG-Kriterien auf Unternehmensebene und im Investitionsprozess in allen Assetklassen und damit einhergehend zu verantwortungsvollem und nachhaltigem Investieren. Unter ESG (Environmental, Social and Governance) werden drei nachhaltigkeitsbezogene Verantwortungsbereiche eines Unternehmens zusammengefasst: ‚E‘ für Environment, ‚S‘ für Soziales und ‚G‘ für gute Unternehmensführung. ESG-Kriterien dienen damit als Richt- und Leitlinien zur Bewertung von Risiken (und Chancen) in den drei Verantwortungsbereichen.

### Wie Nachhaltigkeit bei BVT gelebt wird

Die Ambitionen der BVT Unternehmensgruppe richten sich darauf, ESG-Kriterien auf allen Ebenen ihrer Geschäftstätigkeit noch stärker zu integrieren und in ihrem Handeln konsequent ökologische und soziale Merkmale sowie die Grundsätze guter Unternehmensführung zu berücksichtigen. Was das konkret bedeutet, wurde in einer ESG-Policy für die BVT Unternehmensgruppe festgeschrieben.

Im Rahmen ihrer ESG-Maßnahmen wird die BVT Unternehmensgruppe von einem unabhängigen Beirat Nachhaltigkeit unterstützt, für den ausgewiesene Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Kirche und Wissenschaft gewonnen werden konnten. Damit unterstreicht BVT die Bedeutung der Kriterien Umwelt- und Sozialverträglichkeit sowie gute Unternehmensführung über den gesamten Wertschöpfungsprozess des Unternehmens.



Informationen zu ESG bei der BVT Unternehmensgruppe bietet der aktuelle ESG-Bericht.

#### Hinweis

Neben den Nachhaltigkeitsaspekten sollten bei einer Investitionsentscheidung alle Eigenschaften und Ziele des Fonds, die im Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt beschrieben sind, berücksichtigt werden.

## 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.

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

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

### 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 deutsche 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 eröffnet die BVT Residential Serie Anlegern bereits seit 2004 eine Investition in die Entwicklung und die Veräußerung von „Class-A“-Apartmentanlagen an ausgesuchten Standorten in den USA.

Im Bereich der deutschen Immobilien bietet die BVT Ertragswertfonds Serie Investitionen in Immobilien mit einer breiten, stabilitätsorientierten Streuung über Nutzungsarten und Mieter an wachstumsstarken Standorten. Kernelement des Ertragswertfonds-Konzepts ist der regionale Fokus auf Nordrhein-Westfalen als führende Wirtschaftsregion Deutschlands.

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 vermögender Privatanleger. Die Beteiligung über Mezzanine-Kapital ermöglicht dabei eine laufende Verzinsung sowie eine endfällige Gewinnbeteiligung.

## Die Anlageklassen



Immobilien USA



Immobilien Deutschland

### Immobilien Zweitmarkt

Über die Fonds der BVT Zweitmarkt Serie können Anleger in den Aufbau ausgewogener, breit diversifizierter Portfolios aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen investieren, die am Zweitmarkt erworben werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Nutzungsarten Büro- und Einzelhandel.

### Energie und Infrastruktur

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 bietet hierbei unterschiedliche Strukturierungsmöglichkeiten, von Einzelinvestments über Co-Investitionsmöglichkeiten bis hin zu Portfoliofonds und individuellen Mandaten.

Die BVT hat über die Luxemburger Fondsplattform der VP Fund Solutions (Luxembourg) SA ihr Beteiligungsangebot um einen von der VP verwalteten Luxemburger Fonds für sachkundige Anleger nach Luxemburger Recht bzw. professionelle und semiprofessionelle Anleger erweitert. Der neue Fonds wird in erneuerbare Energieprojekte investieren.

In 2023 übernahm die derigo als Kapitalverwaltungsgesellschaft die Beteiligung des Südwest Konsortiums an der TransnetBW. Die EnBW Energie Baden-Württemberg AG verkaufte in 2023 Minderheitsanteile an ihrer Tochter, der Übertragungsnetzbetreiberin TransnetBW GmbH, in Höhe von jeweils 24,95 % an die Südwest Konsortium Holding GmbH und die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Im Südwest Konsortium sind unter Führung der SV Sparkassen Versicherung über 30 Sparkassen, Banken, Versicherungen und Körperschaften vornehmlich aus Baden-Württemberg vertreten. Die TransnetBW ist einer der vier Stromübertragungsnetzbetreiber in Deutschland.

### Private Equity

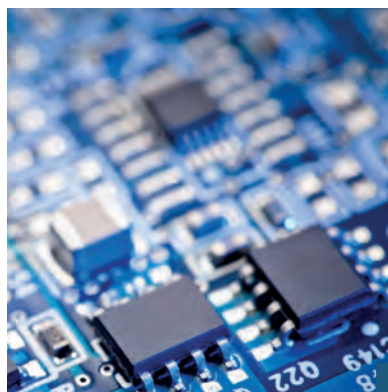
Im Bereich Private Equity bündelt BVT die Private-Equity-Investments aller BVT Multi-Asset-Fonds in einem Investmentpool, der auch professionellen und semiprofessionellen Drittanlegern offen steht. Die Dachfonds bauen jeweils ein Portfolio aus Primary und Secondary Private Equity Funds auf.

### Multi-Asset-Konzepte

Im Multi-Asset-Bereich haben Anleger die Möglichkeit, sich mit nur einer Zeichnung an einem breit diversifizierenden Portfolio zu beteiligen. Grundlage dieses für Privatanleger idealen Basisinvestments bildet das Top Select Konzept, das 2005 von BVT in Zusammenarbeit mit Dr. Werner Bauer aufgelegt wurde. Auf Basis dieses Multi-Asset-Konzepts werden seit 2014 nach dem KAGB regulierte AIF der BVT Concentrio Serie exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert.



Energie



Private Equity



## Risiken

Bei den vorgenannten Produkten handelt es sich um geschlossene Publikums-AIF oder um geschlossene Spezial-AIF bzw. nach Luxemburger Recht konzipierte Fonds für professionelle und semiprofessionelle Anleger. Der Anleger geht eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfelds und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Die Beteiligungen weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des jeweiligen Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Es können projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs auftreten. Der Anleger stellt der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Anteil nicht veräußern oder keinen ihrem Wert angemessenen Preis erzielen kann. Sofern es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten die Verkaufsunterlagen. Für Spezial-AIF sind die Informationen gemäß § 307 Abs. 1 und 2

KAGB sowie das Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung und der letzte Jahresbericht bei Ihrem Anlageberater oder der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Für Publikums-AIF sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung und der letzte veröffentlichte Jahresbericht – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform bei Ihrem Anlageberater oder der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich sowie unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de) abrufbar. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter [www.derigo.de/Anlegerrechte](http://www.derigo.de/Anlegerrechte) verfügbar. Für die nach Luxemburger Recht konzipierten Fonds erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und dem PRIIPS-KID sowie dem Jahresbericht. Diese Unterlagen sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, erhältlich.



Infrastruktur



Sonstige



Multi Asset



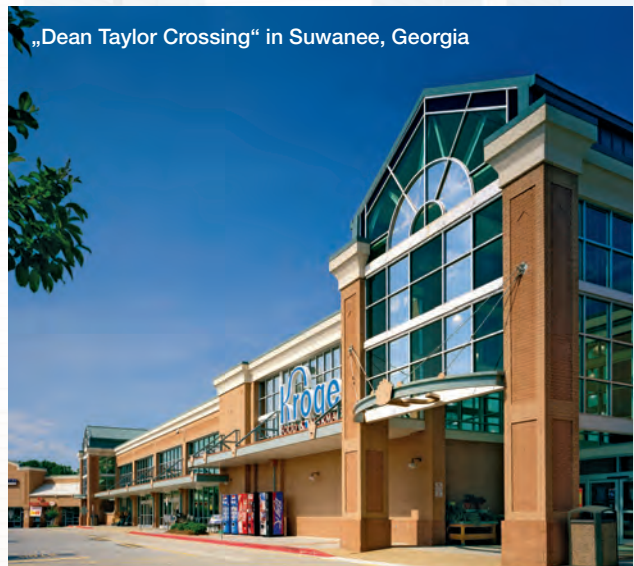






## Anlageklasse Immobilien USA

„Dean Taylor Crossing“ in Suwanee, Georgia



„The Promenade“ in Scottsdale, Arizona

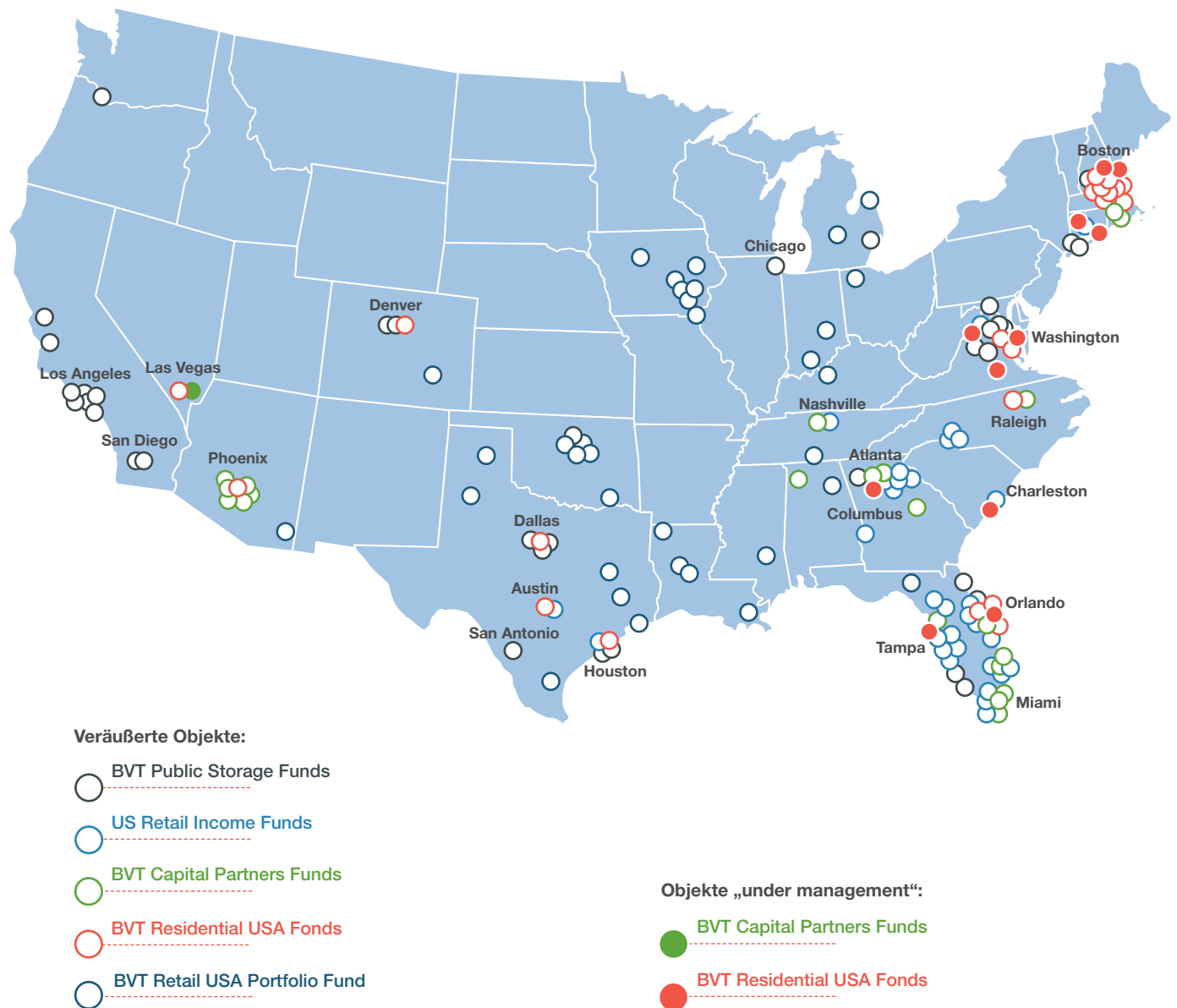


# Immobilien USA:

## Multi-Family gilt weiterhin als bevorzugter Sektor

Etabliert, diversifiziert, transparent und in der Regel auch hoch liquide: Der größte Immobilienmarkt der Welt, die USA, zeichnet sich durch vielerlei Qualitäten aus. Hinzu kommen vergleichsweise attraktive Renditen, eine eigentümerfreundliche Gesetzgebung sowie, bezogen auf den „Class-A“-Bereich, eine hohe Krisensicherheit.

Immobilienstandorte USA per 31.12.2024





Neben dem gewerblichen Bereich, gilt insbesondere der Mietwohnungsmarkt als aussichtsreiches US-Immobiliensegment.

---

#### **Für eine Investition in den US-Mietwohnungsbereich („Multi-Family Residential“) sprechen ausgezeichnete Grundlagen und Perspektiven, unter anderem:**

- kontinuierliches Bevölkerungswachstum in den USA,
  - weitere vorteilhafte demografische Entwicklungen (Stichwort „Millenials“),
  - eine gestiegene Präferenz vor allem jüngerer Amerikaner, zur Miete zu wohnen,
  - ein vergleichsweise sehr liberales Mietrecht und kurzfristige Mietvertragslaufzeiten, die eine laufende Anpassung der Mieten an das Marktniveau ermöglichen,
  - sowie eine steigende Bedeutung für modernes Arbeiten (Stichwort „Homeoffice“).
- 

#### **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 49 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 (self storage facilities). In der Folgezeit wurden die Aktivitäten auf ein breites Spektrum an Renditeimmobilien, Apartments, Shoppingcenter und Bürogebäude, 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 von Kooperationen mit führenden Projektentwicklungsfirmen im Multi-Family-Housing-Bereich, 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 (Büros in Atlanta, Georgia und Boston, Massachusetts), präsent. Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen hier 15 Mitarbeiter. Weitere fünf Mitarbeiter verantworten in Deutschland den US-Immobilienbereich auf Portfolioebene sowie weitere zwei Mitarbeiter den US-Steuerservice. 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, die Vermietung und der anschließende Verkauf von Immobilienprojekten im Vordergrund. Die Fondsserien zeichnen sich durch eine vergleichsweise kurze Kapitalbindungsdauer sowie überdurchschnittliche Ertragschancen aus und eignen sich vor allem für unternehmerisch orientierte Investoren.

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

Folgende Fondsserien werden im Folgenden ausführlich dargestellt:

Development Funds:

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

Income Producing Funds:

- › US Retail Income Funds (Fondsserie beendet)
- › BVT Retail USA Portfolio Fund (Fondsserie beendet)

Gut beraten und betreut

Anleger, die in geschlossene US-Fonds investieren, sind gesetzlich verpflichtet, jährlich eine Einkommensteuererklärung in den USA abzugeben. Die International Investor Tax Services, LLC (IITS), ein Tochterunternehmen der BVT mit aktuell ca. 3.000 Kunden, bietet nicht ansässigen Ausländern hierzu eine umfassende Betreuung. Auf Basis entsprechender Broker-Lizenzen für den An- und Verkauf von US-Immobilien sowie einem eigenen Property- und Assetmanagement, hält auch die BVT für Investoren ein umfangreiches Dienstleistungspaket für deutsche Kunden bereit (siehe Seite 86).

Generelle Kennzahlen Immobilien USA

Anzahl Beteiligungen	52
Anzahl Zeichnungen	22.530
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	3.353.546
Eigenkapital in TUSD	1.215.135
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	63,8
Assetklassenerfahrung in Jahren	48

Aktive Beteiligungen Immobilien USA

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		11
Anzahl Zeichnungen		2.503
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		5,6
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		1.383.496
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		621.477
Tilgungsleistungen in TUSD	1.326	131.933
Liquidität in TUSD	-2.519	11.252
Auszahlungen in TUSD	11.257	108.496
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		272.674
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		17,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		43,9

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

Aufgelöste Beteiligungen Immobilien USA

Anzahl Beteiligungen	41
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	6,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	1.970.049
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	593.658
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	890.424

# 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, zehnten und elften Fonds aus dieser Reihe ist die Firma Criterion Development Partners, ein 2004 gegründetes Immobilienunternehmen mit Firmensitzen in Waltham/ Großraum Boston und Dallas, Texas, Joint-Venture-Partner. Für die in 2018 aufgelegten Fonds Residential 12 und 13 wurde eine Kooperation mit dem in Wellington, FL, ansässigen Unternehmen The Bainbridge Companies, einem der Top 20 Projektentwickler für US-Apartmentanlagen, geschlossen. Ab dem Residential 15 kam schließlich Avention Companies hinzu, ein Projektentwickler mit Hauptsitz in Raleigh, welcher sich seither bereits in drei weiteren Projekten bewährt hat. Darüber hinaus bleibt BVT in konkreten Gesprächen mit weiteren Projektpartnern, die ihre Professionalität und Fachkenntnisse nachweislich unter Beweis gestellt haben. Bei den Entwicklungsvorhaben dieser Fondsserie achtet die BVT im Interesse ihrer Investoren auf die Erfüllung wesentlicher Vorbedingungen. Hierzu gehört z. B., 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 (31.12.2024) wurden 19 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von rund 2,3 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 33 Apartmentanlagen mit insgesamt über 10.000 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Bis Ende 2024 wurden elf Gesellschaften abgewickelt.

IRR<sup>1</sup> Multiple<sup>2</sup> Ergebnis  
p.a.<sup>3</sup>

BVT Residential USA 1 „Peabody“ Verkauf in 2007	17,8 %	1,55x	20,9 %
BVT Residential USA 2 „Marlborough“ Verkauf in 2011	3,6 %	1,21x	3,2 %
BVT Residential USA 3 „RTP“ und „Sugar Land“ Verkauf in 2012 und 2015	10,3 %	2,14x	12,9 %
BVT Residential USA 4 „Dedham“ und „Addison“ Verkauf in 2012 und 2013	10,2 %	1,77x	14,0 %
BVT Residential USA 5 „Washington DC“ Verkauf in 2011	n. v.	0,5x	n. v.
BVT Residential USA 6 „DTC IV“/„Belara“/ „Mosaic“ und „Southpark“ Verkauf in 2012/2017/2018/2018	1,0 %	1,11x	n. v.
BVT Residential USA 7 „625 McGrath“ Verkauf in 2016	14,7 %	1,4x	17,0 %
BVT Residential USA 8 „Millbrook“ Verkauf in 2017	9,2 %	1,36x	10,4 %
BVT Residential USA 9 „Shrewsbury“ Verkauf in 2019	13,0 %	1,44x	15,7 %
BVT Residential USA 13 „Maitland“ Verkauf in 2021	16,7 %	1,60x	19,8 %
BVT Residential USA 14 „Alta at Health Village“ Verkauf in 2022	16,1 %	1,53x	18,7 %

- <sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9. Eventuell erfolgte Kapitalerhöhungen werden berücksichtigt.
- <sup>2</sup> Der Multiple wird berechnet durch Teilen der Ausschüttungen durch das Eigenkapital, ohne Agio. Eventuell erfolgte Kapitalerhöhungen werden berücksichtigt.
- <sup>3</sup> Setzt den Gewinn ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundenen Eigenkapital, geteilt durch die Laufzeit. Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zur Ergebnisbeteiligung.

## 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. Aufgrund eines aktiven Managements konnten somit, trotz international schwierigster wirtschaftlicher Bedingungen und einer längeren Projektlaufzeit als geplant, acht von neun Projekten sehr erfolgreich und mit einer ansprechenden Rendite veräußert werden.

## Der US-Mietwohnungsmarkt

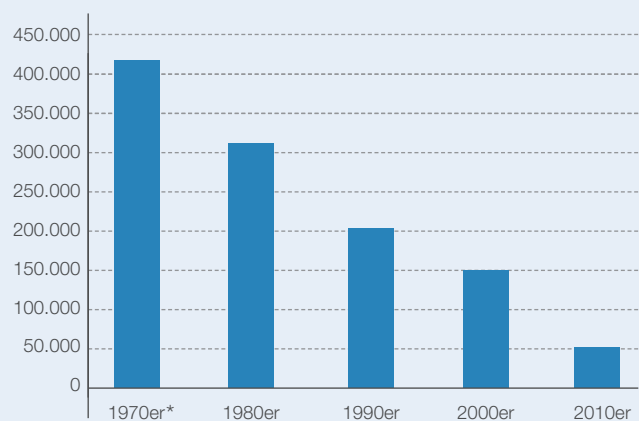
### Steigende Haushaltsgründungen stehen einem immer knapperen Marktangebot gegenüber

Die USA, nach China und Indien das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt, ist eines der wenigen hoch entwickelten Länder mit einer stets positiven demografischen Entwicklung. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der jährlichen Haushaltsgründungen in den USA wieder, welche in direkter Verbindung mit dem Bedarf an neuem Wohnraum steht. So kamen allein im Jahr 2024 1 Mio. neue Haushalte hinzu, ein Anstieg von etwa 0,8 %<sup>1</sup>. Der größte Bedarf an neuem Wohnraum entsteht hierbei bei den sogenannten „Millenials“ (auch „Echo Boomer“ oder „Generation Y“ genannt), Nachkommen der „Baby Boomer“-Generation mit Geburtsdaten von 1980 bis 2001. Aufgrund stark steigender Preise im Wohnimmobilienmarkt, ist dies auch auf dem US-Mietwohnungsmarkt die wichtigste Bevölkerungsgruppe. Die ältesten „Millenials“ sind heute 45 Jahre alt, die jüngsten gerade 24 Jahre. Dies bedeutet, die Nachfragerwelle nach Mietwohnungen aus dieser Bevölkerungsgruppe wird langfristig eine wichtige Säule dieses Immobiliensegments bleiben.

Diesem Andrang auf den Immobilienmarkt steht, vor allem in Amerikas produktivsten Städten entlang der Küsten, ein akuter Mangel an passendem Wohnraum gegenüber. So zeigte Freddie Mac, einer der größten Hypothekengeber der USA, dass es Ende des 3. Quartals 2024 national einen Wohnungsmangel in Höhe von 3,7 Mio. Wohnungen gab, untypischerweise trotz der pandemiebedingten Rezession im selben Jahr. Im Jahr 2018 belief sich das Defizit noch auf 2,5 Mio. Wohneinheiten. Als Hauptgrund für diese Verknappung von verfügbarem Wohnraum wird der historische Rückgang bei Fertigstellungen von sogenannten „Starter Homes“, kleinere Einfamilienhäuser für Erstkäufer, gesehen. Zwischen dem 4. Quartal 2020 und dem 3. Quartal 2024 wurden insgesamt rund 2,1 Mio. Wohneinheiten pro Jahr in den USA gebaut. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der neuen Haushalte um rund 2,5 Mio. gestiegen. Der langfristige Nachfrageüberhang ist mit der Hauptgrund, warum die Preise und Mieten für Wohnen in den USA in den letzten Jahren immer weiter gestiegen sind.

### Niedrigstes Angebot an Wohnhäusern für Einsteiger seit fünfzig Jahren

Anzahl der fertiggestellten Neubauten mit einer Grundfläche von weniger als 1.400 Square Feet (entspricht ca. 130 m<sup>2</sup>)



Quelle: Bureau of the Census.

\* Aufgrund mangelnder Datenlage, hier nur die Jahre zwischen 1976 und 1979 dargestellt

Hinzu kommen die seit 2022 stark gestiegenen Finanzierungskosten, welche den Traum vom Eigenheim weiter erschweren. Diese dem Wohnimmobilienmarkt zugrunde liegenden Fundamentaldaten haben zur Folge, dass generell immer mehr Amerikaner zur Miete wohnen und sich die durchschnittliche Zeit, in der potenzielle Hauseigentümer noch zur Miete wohnen, deutlich verlängert. 30-jährige Darlehensverträge mit einem fixen Zinssatz beliefen sich Ende Februar 2025 auf 6,76 %. Der bisherige Höhepunkt war Ende Oktober 2023 mit 7,79 %.<sup>1</sup> Infolgedessen befinden sich laut dem Case-Shiller U.S. National Home Price Index die Preise für US-Wohnimmobilien in Relation zu dem Einkommen in 2024, nach einem kurzen Rückgang in 2022, wieder auf dem höchsten Stand seit Beginn der Aufzeichnung 1987.

Aber auch ein gesellschaftlicher Wandel fördert den US-Mietwohnungsmarkt: „Millenials“ sind so flexibel und ungebunden wie noch keine Generation vor ihnen. So stieg der Anteil von 25- bis 34-Jährigen, welche weniger als zwei Jahre an ihrem aktuellen Wohnort wohnen, von 33,8 % in 1960 auf 44,2 % in 2023<sup>2</sup>. Auch der absolute Anteil von 35- bis 44-Jährigen, welche zur Miete wohnen, ist in dem Zeitraum von 2004 bis 2023 um 18,3 % gestiegen.<sup>3</sup> Infolge findet die Gruppe derer, die sich trotz alternativer Möglichkeiten für das Mieten entscheiden, sei es aus Gründen der Flexibilität, des Komforts oder seit kurzem auch aus ökologischen Gründen, immer größeren Zulauf.

<sup>1</sup> FreddieMac – Economic, Housing and Mortgage Market Outlook – November 2024 | Spotlight: Housing Supply; Primary Mortgage Market Survey®

<sup>2</sup> U.S. Census Bureau, Decennial Census 1960–2000 and American Community Survey, 2010–2023.

<sup>3</sup> American Community Survey 1-Year Estimates.

Auch inzwischen altbekannte Trends setzen sich fort:

- › Das urbane Lebensumfeld wird in den USA, wie im Rest der Welt, nach wie vor bevorzugt. Dabei spielen vor allem die Nähe zu Shopping- und Entertainment-Möglichkeiten und eine gute verkehrstechnische Anbindung sowohl an den Individualverkehr als auch an den öffentlichen Nahverkehr eine wichtige Rolle. Die Wichtigkeit der Nähe zum Arbeitsplatz hat während der Corona-Pandemie in 2020 und der damit einhergegangenen Verstärkung des Arbeitens von Zuhause einen Dämpfer erhalten. Langfristig kann aber auch hier davon ausgegangen werden, dass ein kurzer Anfahrtsweg wieder in den Vordergrund rücken wird.
- › Neben den „Millenials“ gibt es noch eine zweite wichtige Mietergruppe, wohlhabende ältere Menschen, oftmals im Rentenalter, haben die Vorteile des Wohnens zur Miete für sich entdeckt – die sogenannten „Empty Nesters“. Nach Auszug der Kinder werden die Einfamilienhäuser oftmals zu groß und viele genießen lieber das bequeme Dasein in hochwertigen Apartmentanlagen mit Zugang zu Pool und sonstigen Annehmlichkeiten sowie mit viel Service. So ist der Anteil an 55- bis 64-Jährigen welche zur Miete wohnen, in dem Zeitraum zwischen 2004 und 2023 um 77,6 % gestiegen. Bei der Altersgruppe 65+ lag die Steigerung bei 69,7 %.<sup>1</sup> Die „Baby Boomer“-Generation, die größte Generation der USA mit Geburtsdaten zwischen 1946 bis 1964, wird in den nächsten Jahren zunehmend in diese Gruppe fallen und somit die Nachfrage nach Mietwohnraum über Jahre weiter stützen.

## Generelle Kennzahlen BVT Residential USA Funds

Anzahl Beteiligungen	21
Anzahl Zeichnungen	7.195
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	2.303.658
Eigenkapital in TUSD	852.584
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	186,9
Assetklassenerfahrung in Jahren	21

## Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		10
Anzahl Zeichnungen		2.463
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		10,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		1.371.146
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		613.077
Tilgungsleistungen in TUSD	1.131	131.723
Liquidität in TUSD	-3.384	10.150
Auszahlungen in TUSD	11.257	108.496
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		265.494
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		25,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		61,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in % <sup>2</sup>	0	-24,6%
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD <sup>2</sup>	442.679	423.642
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD <sup>2</sup>	635.040	537.478

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

<sup>2</sup> Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF und Luxemburg-Fonds.

## Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds

Anzahl Beteiligungen	11
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	9,2
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	932.512
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	239.507
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	325.391
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	18,2

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

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

<sup>1</sup> The State of the Nation's Housing 2022, JHS tabulations of US Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates.



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

Anzahl Beteiligungen	12
Anzahl Zeichnungen	4.720
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	890.579
Eigenkapital in TUSD	225.812
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	74,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	21

**Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds**

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen	2	2
Anzahl Zeichnungen	2	2
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		3,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		14.478
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		6.305
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 Residential USA Funds**

Anzahl Beteiligungen	10
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	5,6
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	876.100
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	219.507
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	296.502
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	5,3

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

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

**Nach KAGB regulierte Beteiligungen****Generelle Kennzahlen BVT Residential USA Funds**

Anzahl Beteiligungen	7
Anzahl Zeichnungen	2.471
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	1.006.238
Eigenkapital in TUSD	452.902
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	55,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	21

**Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds**

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		2.457
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		4,6
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		949.826
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		432.902
Tilgungsleistungen in TUSD	1.131	131.723
Liquidität in TUSD	-4.488	9.316
Auszahlungen in TUSD	11.257	108.496
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		265.494
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		25,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		61,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %	3,5	24,6
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	286.672	216.042
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	533.144	325.505

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

**Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds**

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	3,6
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	56.412
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	20.000
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	28.889
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	13,0

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

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

## Portfoliomanagement Luxemburg

### Generelle Kennzahlen Luxemburg-Fonds

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	4
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	406.842
Eigenkapital in TUSD	173.870
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	57,3
Assetklassenerfahrung in Jahren	21

### Aktive Beteiligungen Luxemburg-Fonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen	2	
Anzahl Zeichnungen	4	
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren	2,9	
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD	406.842	
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD	173.870	
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	1.104	834
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
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %	0	0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	156.007	207.600
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	101.896	211.973

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

### Aufgelöste Beteiligungen Luxemburg-Fonds

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.

## 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 Objekts 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 Grundstückszuwegung, 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 bereits investierten Eigenkapital von mehr als 131 Mio. US-Dollar.

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

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen BVT Capital Partners Funds

Anzahl Beteiligungen	22
Anzahl Zeichnungen	507
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	511.475
Eigenkapital in TUSD	131.866
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	74,2
Assetklassenerfahrung in Jahren	25

### Aktive Beteiligungen BVT Capital Partners Funds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		40
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		22,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		12.350
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		8.400
Tilgungsleistungen in TUSD	195	209
Liquidität in TUSD	865	1.102
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		7.180
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		85,5

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

## Aufgelöste Beteiligungen BVT Capital Partners Funds

Anzahl Beteiligungen	21
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,5
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	499.125
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	123.466
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	165.947
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	10,9 <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> Bei den erfolgreich abgewickelten Capital Partners Funds beträgt das durchschnittliche Ergebnis gemäß IRR-Methode knapp 11 %. Bei vier Funds war die Rückführung des Eigenkapitals an die Anleger nicht vollständig möglich. Diese Funds hatten insgesamt rund 25,4 Mio. US-Dollar Eigenkapital, was 20,6 % des Gesamteigenkapitals aller Funds dieser Serie entspricht. Die Einrechnung von deren Ergebnis in die Gesamt-IRR führt zu einem überproportional verzerrten Wert von knapp 7 %, weshalb wir uns für eine differenzierte Darstellung entschieden haben.



## Income Producing Funds: US Retail Income Funds

Im Jahr 1994 startete BVT, zusammen mit der damaligen Bayerischen Vereinsbank, 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 seinerzeit noch laufenden US Retail Income Funds (RIF) VI und VII auch im Jahr 2014 mit weiterhin überwiegend hohen Vermietungsquoten und wirtschaftlich soliden Ergebnissen behaupten. Ebenfalls im Juni 2014 wurde den Gesellschaftern seitens der Geschäftsführung aufgrund der positiven Verkaufspreisentwicklung empfohlen, alle vier Fondsobjekte bis Jahresende 2014 zu veräußern. Nachdem der Beschluss mit über 97 % angenommen wurde, erfolgte der erfolgreiche Verkauf bereits im Oktober 2014. Über die sehr positiven Ergebnisse wird nachfolgend berichtet.

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

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

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

Auch in 2014 setzte sich die positive Marktentwicklung bei den Verkaufspreisen von „Class-A“-Shoppingcentern fort. Hier-von 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 Fonds-objekte beider Fonds zeitgleich in einem Gesamtpaket zu veräu-ßern. Sieben Shoppingcenter wurden dabei an einen US-ameri-kanischen REIT veräußert, ein Shoppingcenter übernahm der aus der Fitnessbranche stammende Hauptmieter des Objekts. Der Verkaufspreis des gesamten Portfolios beläuft sich auf rund 103 Mio. US-Dollar. 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 Beteili-gungsgesellschaften wurden 1999/2000 im Rahmen der gemein-samen US Retail Income Fund Serie aufgelegt. Die Gesamt-investition 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.

#### Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

##### Generelle Kennzahlen US Retail Income Funds

Anzahl Beteiligungen	8
Anzahl Zeichnungen	14.814
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	401.028
Eigenkapital in TUSD	229.662
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	42,7
Assetklassenerfahrung in Jahren	22

##### Aufgelöste Beteiligungen US Retail Income Funds

Anzahl Beteiligungen	8
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	10,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	401.028
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	229.662
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	398.852
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	7,3

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

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

## Income Producing Funds: BVT Retail USA Portfolio Fund

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

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

Die Fondsgesellschaft hat indirekt über die US-Gesellschaft BVT Retail USA, L.P., in insgesamt 34 Objekte investiert, die über eine Gesamtmietfläche von 81.881 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 %. Aufgrund der vorstehend beschriebenen Entwicklung in den USA war diese auf Fondsebene jedoch nicht durch Liquiditätsüberschüsse gedeckt.

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

Die Tatsache der seit 2008, und in diesem Ausmaß nicht vorhersehbaren, ungünstigen wirtschaftlichen Entwicklung in den USA hatte bei deutschen Anlegern zu einer deutlichen Zurückhaltung gegenüber US-amerikanischen Investments geführt. Deshalb wurde das Beteiligungsangebot bei einem Platzierungsstand von rund 1 Mio. US-Dollar vom Markt genommen. Die Geschäftsführung hatte vor diesem Hintergrund intensiv mit den Banken verhandelt, die das nicht platzierte Eigenkapital vorfinanziert hatten, um die weitere Verlängerung dieser Darlehen zu erwirken und dadurch die Fortführung der Fondsgesellschaft zu gewährleisten. Unter erheblichen Anstrengungen konnte schließlich in 2011 in einem ersten Schritt eine Verlängerung der Darlehen bis Ende März 2013 erreicht werden. Zwischenzeitlich wurden erhebliche Tilgungen durch die BVT geleistet und die Restvaluta dieser Darlehen zunächst bis Ende 2015 und dann erneut bis 31.12.2018 verlängert. Erfreulicherweise konnte die BVT mit Datum 19.02.2019 eine Vergleichsvereinbarung mit der Bank abschließen. Bei dem in 2021 erfolgten Portfolioverkauf konnte das Darlehen dann restlos zurückgeführt werden und eine Ausschüttung an die Anleger in Höhe von 20 % ihrer ursprünglichen Zeichnungssumme erfolgen.

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

### Generelle Kennzahlen BVT Retail USA Portfolio Fund

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	14
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	137.385
Eigenkapital in TUSD	1.024
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	14

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Retail USA Portfolio Fund

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	14,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	137.385
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	1.024
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	234
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	-10,8

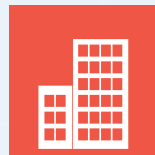
<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

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









## Anlageklasse Immobilien Deutschland

Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude Düsseldorf



Einzelhandelsobjekt Kreuzau



# Immobilien Deutschland: 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. Aufgrund der in der Vergangenheit stark gestiegenen Fremdkapitalzinsen war die Nachfrage nach Immobilien in den letzten Jahren temporär zurückgegangen, allerdings stellen Immobilien auch weiterhin – vor allem aufgrund des Inflationsschutzes durch mietvertraglich vereinbarte Wertsicherungsklauseln – eine der wichtigsten Kapitalanlageformen im derzeitigen Marktumfeld dar. Nach der erfolgten Stabilisierung des Zinsniveaus steigt die Nachfrage nach Immobilien sukzessive wieder an.

## Immobilienstandorte Europa per 31.12.2024

### BVT Einzelobjektfonds



### BVT Ertragswertfonds

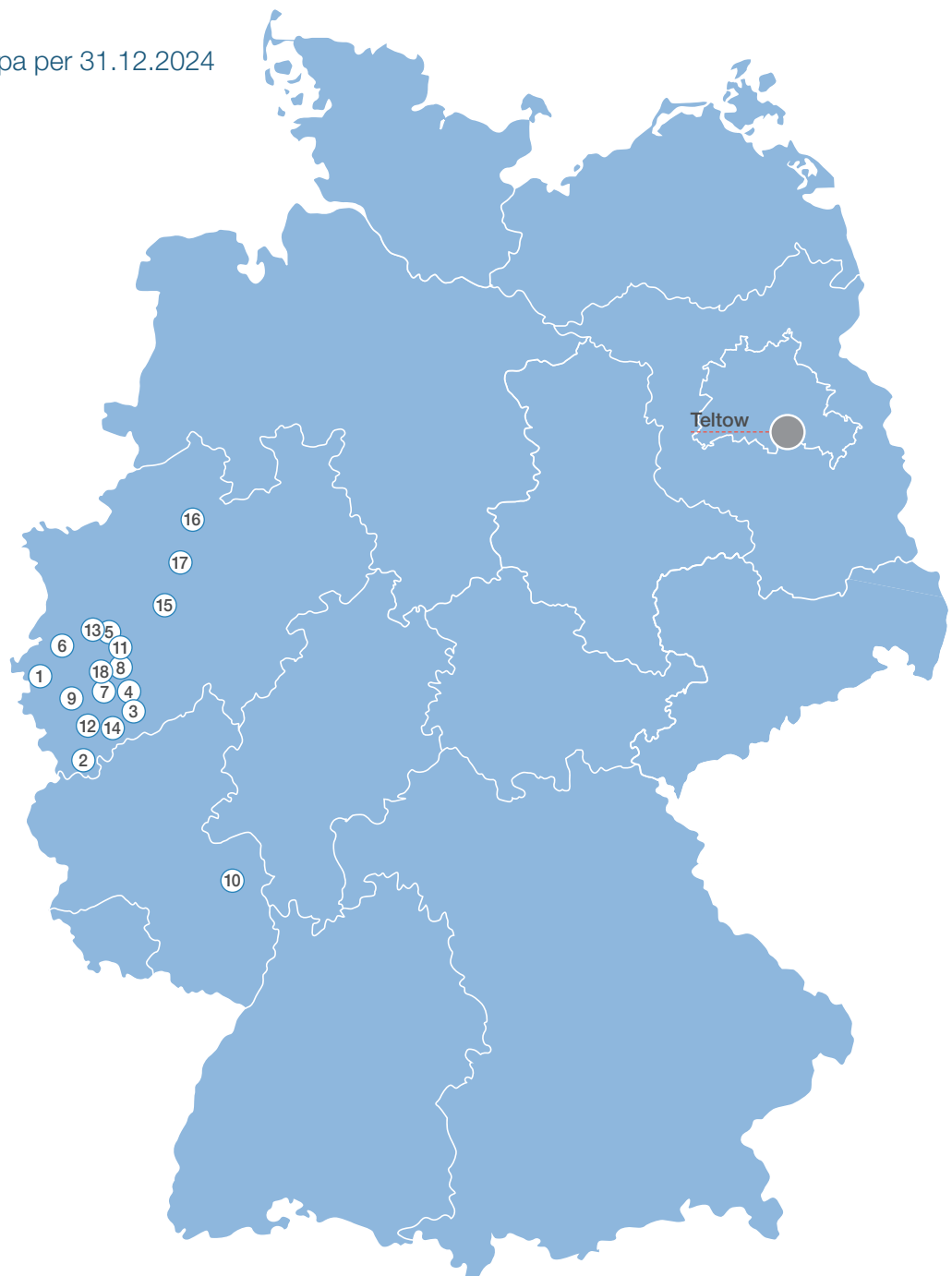


- 1 Aachen
- 2 Blankenheim
- 3 Bonn (5 Objekte)
- 4 Bornheim (3 Objekte)
- 5 Düsseldorf
- 6 Jüchen
- 7 Kerpen
- 8 Köln (4 Objekte)
- 9 Kreuzau
- 10 Ladenburg
- 11 Langenfeld
- 12 Mechernich-Kommern
- 13 Neuss
- 14 Swisttal-Heimerzheim
- 15 Witten
- 16 Münster
- 17 Dortmund (2)
- 18 Hürth (2)

### Opportunistic Investments



Port Andratx



### MALLORCA



### Fokus der BVT Unternehmensgruppe

In der Anlageklasse Immobilien Deutschland fokussiert sich die BVT auf Büro- und Handelsimmobilien (Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung) sowie Ärztehäuser, vorwiegend in Großstädten in guten Lagen. Des Weiteren stehen auch chancenreiche B-Lagen und -Städte sowie Investitionsmöglichkeiten in Projektentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Einzelhandel mit hohem Vorvermietungsstand im Anlagefokus. Bei allen Assetklassen spielt darüber hinaus das Thema Nachhaltigkeit eine große Rolle, sodass alle Immobilien im Rahmen des Ankaufs ein ESG-Property-Assessment durchlaufen. Ebenso fokussiert sich die BVT Unternehmensgruppe auf Immobilien mit einer guten Substanz sowie einem Baujahr jünger als 2000 und verfolgt hierbei einen Manage-to-ESG-Ansatz über die Fondslaufzeit.

### Zukünftige Schwerpunkte Immobilien Deutschland

- › Ertragsstarke Büro- und Handelsimmobilien (Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung) sowie Ärztehäuser unter Berücksichtigung von ESG-Faktoren
- › Projektentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Einzelhandel mit hohem Vorvermietungsstand unter Berücksichtigung von ESG-Faktoren
- › Bürobestandsimmobilien mit einem Manage-to-ESG-Ansatz

### 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 in der Regel mehreren Objekten bestehendes Immobilienportfolio. Diese Erfolgsstory wurde seit Sommer 2017 mit einem ersten Publikums-AIF der Fondsserie, dem BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG fortgesetzt. Seit

2019 fokussiert sich die Fondsserie auf die Auflage von Spezial-AIFs mit einem Fokus auf professionelle und semiprofessionelle Anleger. Bis heute konnten die Fonds BVT Ertragswertfonds Nr. 7, 8, 9, 10 und 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG erfolgreich aufgelegt und ausplatziert werden. Mit dem BVT Ertragswertfonds Nr. 12, der sich derzeit in der Konzeptionsphase befindet, wird die erfolgreiche Fondsserie fortgeführt. Als Ergänzung zu den „klassischen“ geschlossenen Immobilienfonds der BVT Ertragswertfondsserie erfolgte 2011 die Positionierung des BVT Real Rendite Fonds. Statt ein Portfolio aus fertigen Immobilien zu erwerben, mit dem Ziel, dieses langfristig zu halten, investierte dieser Fonds Kapital kurzfristig in die Projektentwicklung – sprich in die Erstellung und den sofortigen Verkauf von Wohn- und Einzelhandelsimmobilien. Damit nutzte die BVT die besonderen Chancen, die sich aus der zunehmend eingeschränkten Kreditvergabe durch Banken infolge verschärfter Eigenkapitalvorschriften – Stichwort Basel II und Basel III – ergaben. Über den Fonds stellte die BVT 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 eröffnete es einen exklusiven Zugang zum Dealflow des BVT Real Rendite Fonds, um ein eigenes Immobilienportfolio zu konfigurieren. Darüber hinaus erschließt BVT für institutionelle Investoren individuelle Mezzanine-Investments in ausgewählte Immobilien-Projektentwicklungen.

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 Deutschland**

Anzahl Beteiligungen	69
Anzahl Zeichnungen	9.013
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.180.753
Eigenkapital in TEUR	625.243
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	47,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	33

**Aufgelöste Beteiligungen Immobilien Deutschland**

Anzahl Beteiligungen	53
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,9
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	701.217
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	363.292
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	311.020

**Spezifische Kennzahlen Immobilien Deutschland<sup>1</sup>**

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	181.732
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	95,7
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	4,3
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	19.025
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 Deutschland**

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		16
Anzahl Zeichnungen		4.338
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,4
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		479.536
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		261.951
Tilgungsleistungen in TEUR	6.323	5.675
Liquidität in TEUR	-11.550	6.162
Auszahlungen in TEUR	7.213	35.374
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		112.284
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		13,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		42,9

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



# Immobilienprojektentwicklungen Deutschland: BVT Real Rendite Fonds

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

Damit ergriff 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 vereinte die Renditevorzüge 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 hat der Fonds bis Ende 2020 insgesamt 17 Investitionen in Höhe von 12,2 Mio. EUR bei unterschiedlichen Projektentwicklern getätigt. Zehn Investitionen erfolgten in Einzelhandelsimmobilien sowie eine Investition in ein gemischtes Wohn- und Einzelhandelsprojekt. Davon sind bis Ende 2020 alle Investitionen vollständig zurückgeführt. Bei einer Investition musste ein Verlust von rund 48 % der Investitionskosten in Kauf genommen werden. Sechs Investitionen erfolgten in Wohnimmobilien, wovon bis Ende 2020 fünf Investitionen vollständig zurückgeführt wurden. Bei einer Investition erfolgte zudem eine Teilrückzahlung.

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft hat zum 31.12.2018 geendet und die Gesellschaft wurde Ende 2020 aufgelöst.

## Teilregulierte 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	11

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Real Rendite Fonds

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	9,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	6.914
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	6.914
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	7.676
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	2,9

<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 wurde 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 wurden den ausgewählten Investoren auch Projekte angeboten, an denen der BVT Real Rendite Fonds nicht beteiligt war. Seit Auflösung des BVT Real Rendite Fonds in 2020 erfolgt die Beteiligung der Co-Investoren nur noch eigenständig.

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

Seit Beginn des Angebots bis Ende 2022 haben sich ausgewählte Investoren an 42 Projekten mit einem Investitionsvolumen von rund 129 Mio. EUR beteiligt, wovon die Investitionsmittel bei 36 Projekten zurückgeführt und die erwarteten Erlöse generiert werden konnten.<sup>1</sup> Bei zwei Projekten musste ein Verlust in Höhe von rund 48 % bzw. 10 % in Kauf genommen werden. Von den 42 Projekten erfolgten Investitionen in 17 Projekte parallel zum BVT Real Rendite Fonds.

Im Jahr 2023 beteiligten sich Co-Investoren an einem weiteren Projekt. Zudem wird aufgrund der vorhandenen Projektpipeline sowie der Gruppe potenzieller Investoren mit weiteren Investitionen in den Folgejahren gerechnet.

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

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen BVT Co-Investments

Anzahl Beteiligungen	42
Anzahl Zeichnungen	325
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	129.417
Eigenkapital in TEUR	129.417
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

### 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.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	1
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	1

### Aktive Beteiligungen BVT Co-Investments

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		4
Anzahl Zeichnungen		53
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1,6
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		16.400
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		16.400
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	n. v.	n. v.
Auszahlungen in TEUR	200	7.212
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		8.684
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		44
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		53

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

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Co-Investments

Anzahl Beteiligungen	38
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	2,1
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	113.017
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	113.017
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	131.121
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.

# 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, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien oder Ärztehäuser in die Portfolien der einzelnen Fonds aufgenommen. Grundlage der Qualitätssicherung ist die jahrzehntelange Erfahrung der BVT in den Bereichen Fonds, Asset- und Propertymanagement.

Die Laufzeit der Ertragswertfonds beträgt konzeptionsgemäß in der Regel zehn Jahre nach Vollplatzierung und sieht dann die sukzessive Prüfung von Verkaufsoptionen vor. Im Ergebnis führt dies zu einer für Immobilieninvestitionen überschaubaren Kapitalbindung für die Anleger. Investitionsschwerpunkt ist derzeit die prosperierende Region Rhein-Ruhr, in der die BVT über ein besonders dichtes Netzwerk verfügt. Die elf Fonds der Ertragswertfondsserie entwickelten sich prospektgemäß, wobei die Geschäftsführung bei den ersten Ertragswertfonds durch die Beimischung von Schweizer-Franken-Finanzierungen aufgrund der Wechselkursentwicklung in der Vergangenheit eine erhöhte Liquiditätsreserve vorgehalten hatte. Die erhöhte Liquiditätsreserve ermöglichte eine gesicherte Rückführung der Darlehen am Ende der Festlaufzeit, führt jedoch teilweise zu einer verringerten Ausschüttung. Im Rahmen der Anschlussfinanzierung wurden bis Ende 2018 alle Schweizer-Franken-Finanzierungen abgelöst, sodass fortan kein Wechselkursrisiko mehr besteht. 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 konnten 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 Ausbauseiten die Ausgabenseite in den Fonds stärker belastet wird. Dies gilt auch für das Jahr 2024. Gleichzeitig profitieren die Anleger von Wertsteigerungen aufgrund inflationsbedingter Mietsteigerungen. Die ersten beiden Fonds der Serie konnten mittlerweile liquidiert werden bzw. befinden sich ab Ende 2025 in Liquidation. Hierbei wurde das ursprünglich prognostizierte Ergebnis deutlich übertroffen. Beide Fonds erzielten über eine Laufzeit von 16 bzw. 17 Jahren eine Vorsteuerrendite von ca. 10 % p.a. Die Erfolgsstory der Ertragswertfonds wird in 2025 mit dem neuen Spezial-AIF BVT Ertragswertfonds Nr. 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG fortgesetzt.

Auch während der aktuell wirtschaftlich herausfordernden Rahmenbedingungen zeigte sich wieder, dass die Anlagestrategie der Ertragswertfondsserie richtig war und ist. Sowohl aufgrund der Risikostreuung durch die Investition in mehrere Immobilien mit vielen Mietern unterschiedlicher Nutzungsarten, als auch wegen der Konzentration auf Büro- und Praxisimmobilien sowie auf Einzelhandelsimmobilien mit Unternehmen der Lebensmittelbranche als Ankermieter, erlitten die Fonds nahezu keine Mietausfälle durch die Corona- bzw. die anschließende Wirtschaftskrise, sodass aus heutiger Sicht die Einnahmesituation der Fonds durch die weiterhin eingehenden Mieteinnahmen gesichert ist.

## Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Anzahl Beteiligungen	11
Anzahl Zeichnungen	5.125
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	465.087
Eigenkapital in TEUR	223.708
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	51,1
Assetklassenerfahrung in Jahren	33

## Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m²)	162.131
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	95,8
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	4,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	8
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m²	18.371
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

## Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		10
Anzahl Zeichnungen		3.932
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		389.167
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		192.443
Tilgungsleistungen in TEUR	3.780	5.257
Liquidität in TEUR	9.126	10.802
Auszahlungen in TEUR	7.004	8.671
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		70.267
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr¹ in %		4,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert¹ in %		36,5
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %²	15,4	6,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR²	96.707	102.812
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR²	165.910	172.084

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

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

**Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5**

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	18,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	75.920
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	31.265
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	79.359
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	8,6

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

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

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

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	4.909
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	275.300
Eigenkapital in TEUR	122.881
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	55,4
Assetklassenerfahrung in Jahren	33

**Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 1–5**

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m²)	97.488
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	96,4
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	3,6
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	9
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m²	15.554
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

**Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5**

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		4
Anzahl Zeichnungen		3.716
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		17,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		199.380
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		91.616
Tilgungsleistungen in TEUR	3.220	4.193
Liquidität in TEUR	320	1.362
Auszahlungen in TEUR	4.129	5.206
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		61.386
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		5,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		67,0

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

**Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5**

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	18,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	75.920
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	31.265
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	79.359
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	8,6

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

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

## Nach KAGB regulierte Beteiligung

### Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 6–11

Anzahl Beteiligungen	6
Anzahl Zeichnungen	216
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	189.787
Eigenkapital in TEUR	100.827
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	46,9
Assetklassenerfahrung in Jahren	33

### Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 6–11

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m²)	64.643
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	94,9
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	5,1
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	9
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m²	2.817
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

### Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 6–11

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		216
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		4,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		189.787
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		100.827
Tilgungsleistungen in TEUR	1.386	1.064
Liquidität in TEUR	8.806	9.441
Auszahlungen in TEUR	2.875	3.465
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		8.881
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr¹ in %		3,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert¹ in %		8,8
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %	15,4	6,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	96.707	102.812
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	165.910	172.084

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 6–11

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 IRR¹ in %²	n. v.

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.



## Opportunistische Investments

Die Strategien bei Immobilieninvestments variieren. Anders als beim Core-Ansatz ist die Value-Add-Strategie nicht auf den Erwerb hochwertiger, gut vermieteter Objekte ausgerichtet, sondern setzt stattdessen auf unterbewertete Gebäude und Grundstücke. Ziel ist, nach einer Revitalisierung, die Immobilie am Markt neu zu positionieren oder neu zu bebauen 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. Zur Umsetzung der Projekte sucht BVT-Kriton Investoren, die gemeinschaftlich das notwendige Eigenkapital zur Verfügung stellen. Seit 2014 konnten in dieser Zusammenarbeit vier Projekte auf Mallorca und ein Projekt in Deutschland realisiert werden. Vier davon wurden in den Jahren 2016 bis 2023 erfolgreich beendet. Das einzige derzeit noch laufende Projekt wird voraussichtlich bis Ende des Jahres 2025 beendet sein.

### Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

#### Generelle Kennzahlen Opportunistische Investments

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	40
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	54.655
Eigenkapital in TEUR	46.150
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	15,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

#### Aktive Beteiligungen Opportunistische Investments

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		14
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		19.600
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		19.600
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	-22.474	-7.077
Auszahlungen in TEUR	0	18.810
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		18.810
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		96,0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		96,0

#### Aufgelöste Beteiligungen Opportunistische Investments

Anzahl Beteiligungen	4
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,8
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	35.055
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	26.550
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	29.351
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	38,3

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

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

Die hier dargestellte IRR bezieht sich auf die Objekte „Calatrava“ und „Hauborn“. Die Objekte „Allegre“ und „Carrer Pau“ sind aufgrund noch ausstehender Schlussschüttungen bisher nicht berücksichtigt.

# BVT Fonds bis 1999

Die acht BVT „Ost-Immobilienfonds“ hatten die bei der Auflegung prognostizierte Entwicklung leider verfehlt. Deshalb lag der Fokus des Bestandsmanagements bei den verbliebenen Fonds auf der Stabilisierung und Konsolidierung der Fondsgesellschaften. Die Fondsobjekte – Einkaufszentren, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handelsimmobilien – waren überwiegend langfristig vermietet. In den ersten Jahren verlief die Entwicklung der Fonds in steuerlicher und wirtschaftlicher Hinsicht überwiegend prospektgemäß, doch ab 2002/2003 war die Einnahmesituation der ostdeutschen Fondsobjekte unbefriedigend. Ursache war die negative wirtschaftliche Entwicklung in den neuen Bundesländern, die am Immobilienmarkt zu großen Leerständen und zu einem drastischen Verfall des Mietniveaus führte. Die bestehenden Mietverträge und -garantien konnten von den Vertragspartnern – teils aufgrund Insolvenzen – vielfach nicht erfüllt werden. Die Folge waren Mietreduzierungen oder Mietausfälle. Ebenso zogen teilweise die Großmieter nach Ablauf ihrer Mietverträge aus. Infolge der schwierigen wirtschaftlichen Entwicklung waren Anschlussvermietungen nur sehr schleppend und nur zu Mieten durchführbar, die fast ausnahmslos weit unter den prospektierten Mietsätzen lagen. Bei einigen Fonds mussten die Mieteinnahmen derart reduziert werden, dass ein Verzicht auf Auszahlungen nicht ausreichte, um bei unverändertem Schuldendienst den Fortbestand der Gesellschaften zu sichern. BVT hat deswegen gemeinsam mit den finanzierenden Banken und den Gesellschaftern Sanierungskonzepte entwickelt, die zu einem geringeren Schuldendienst und zur Beseitigung vorhandener oder möglicher Überschuldungen der Fondsgesellschaften führten. Zur Sanierung haben alle Beteiligten entscheidende Beiträge geleistet. Die Banken reduzierten durch Forderungsverzicht und/oder Rangrücktritt die Belastungen der Fonds durch Kredite und Schuldendienst. Durch den Einsatz der BVT Fondsverwaltung konnten von den finanzierenden Banken Zugeständnisse (Forderungsverzichte) in Höhe von annähernd 60 Mio. EUR erzielt werden. Die Gesellschafter haben freiwillig Teile der erhaltenen Auszahlungen zurückgezahlt, die Banken im Gegenzug auf die weitere Rückforderung von Auszahlungen verzichtet. BVT hat durch Neuvermietungsgarantien, die einen Mindest-Cashflow garantierten, bzw. durch Zuzahlungen zu Sondertilgungen bei den Bankkrediten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten einen erheblichen Beitrag geleistet. Um die Sanierungsverhandlungen erfolgreich zu gestalten, hat BVT zusätzliche Spezialisten eingestellt. Aus Verantwortung gegenüber ihren Anlegern unterstützt BVT die meisten Fonds zusätzlich durch die Übernahme laufender Kosten und durch den Verzicht auf vereinbarte Geschäftsführungsvergütungen. In Summe hat BVT hierdurch bis heute einen Beitrag von fast 10 Mio. EUR geleistet. Die große Nachfrage ausländischer Investoren nach deutschen Immobilien in den letzten Jahren und die damit verbundenen stark gestiegenen Preise hat BVT genutzt, um die vorhandenen Ost-Immobilien zu deutlich erhöhten 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. Die Immobilie des Fonds Ulm-Ost konnte in 2021 erfolgreich verkauft werden, sodass der Fonds in 2022 liquidiert wurde.

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	3.347
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	524.679
Eigenkapital in TEUR	219.053
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	58,3
Assetklassenerfahrung in Jahren	33

### Spezifische Kennzahlen BVT Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m²)	19.601
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	94,8
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	5,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	35
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m²	654
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

### Aktive Beteiligungen BVT Fonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		339
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		33,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		54.369
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		33.508
Tilgungsleistungen in TEUR	1.717	418
Liquidität in TEUR	1.798	2.437
Auszahlungen in TEUR	9	681
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		14.523
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr¹ in %		2,0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert¹ in %		43,3

¹ Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	9
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	15,6
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	470.310
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	185.545
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	63.513
Durchschnittliche Rendite IRR¹ in %	n. v.²

¹ Erläuterung siehe Seite 9.

² Primär steuerinduzierte Beteiligungen.







## Anlageklasse Energie

Heizkraftwerk Schwerin



Solarpark Königsbrück

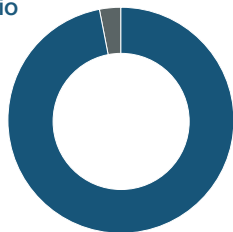


## Energie: Es gibt viel zu tun

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

### Installierte Leistung in % am Portfolio

- Windkraftanlagen 97 %
- Solaranlagen 3 %



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 10–20 Jahren. Für Investoren eine angenehm solide Grundlage. Hinzu kommen zunehmend etablierte, von staatlicher Förderung unabhängige Vermarktungsmöglichkeiten für die erzeugte Energie, wie z. B. Direktvermarktungsverträge oder Stromabnahmeverträge (sogenannte Power Purchase Agreements, PPA) mit und ohne Festpreisklauseln, über die das Rendite-/Risiko-Profil der Investitionen je nach Investorpräferenz justiert werden kann.

### 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 Repoweringprojekte bestehender Windparks. Letztere stehen für das Ersetzen von Windenergieanlagen der ersten Generationen durch moderne Turbinen. Bei einer Halbierung der Anlagenzahl und gleichzeitiger Verdoppelung der Leistung wird durch die damit verbundene effizientere Nutzung ein bis zu dreimal höherer Ertrag erreicht. Weitere Investitionen sind auch in innovative Infrastruktur für das Erzeugen, Transportieren und Speichern von Energie geplant. 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
- 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.

In den 2010er Jahren führte die BVT kontinuierlich Repowerings der bestehenden Windparks durch, um die Ertragspotenziale der Standorte mit Anlagen der neusten Generation maximal zu nutzen. So wurden beispielsweise in den Jahren 2017/2018 über 100 MW an neuer Erzeugungsleistung installiert.

Mit ihrem umfangreichen Know-how konnte die BVT auch unter schwierigen Rahmenbedingungen ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen. Bis heute vereint die BVT damit rund 35 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	8.814
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.479.000
Eigenkapital in TEUR	576.963
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	61,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	36

## Spezifische Kennzahlen Energiefonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	6
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	126
Energieproduktion Strom MWh	341.528
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	7,7
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	5,1
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0
CO <sub>2</sub> -Einsparung in Tonnen p. a.	258.589

## Aktive Beteiligungen Energiefonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		7
Anzahl Zeichnungen		2.129
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		27,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		379.285
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		118.334
Tilgungsleistungen in TEUR	11.887	11.915
Liquidität in TEUR	17.006	21.435
Auszahlungen in TEUR	26.282	11.352
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		178.336
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		9,6
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		150,7

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

## Aufgelöste Beteiligungen Energiefonds

Anzahl Beteiligungen	14
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	13,6
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	1.099.715
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	458.629
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	417.852

## Windkraftfonds

Noch vor Einführung des Stromeinspeisungsgesetzes 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 30 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, Stromeinspeisungsgesetz (StrEG) von 1991, Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) von 2000 einschließlich diverser Novellen 2004 bis 2023 – 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 Strommarkts trat jedoch eine unerwartete Änderung ein. Entgegen der Erwartung erfolgten drastische Strompreiserückgänge, die zu negativen Abweichungen bei den Stromerlösen dieser Windparks gegenüber der Planrechnung führten. Auch der Gesetzgeber erkannte letztlich, dass durch die Anbindung an den Marktstrompreis eine Investitionssicherheit für Windkraftanlagen nicht gewährleistet war und verabschiedete im April 2000 das EEG, welches neben neuen Parametern (Referenzertragsmodell) vor allem feste und gestufte Strompreise für Windkraftanlagen über eine Laufzeit von 20 Jahren garantiert und somit

Investitionssicherheit für Windparks geschaffen hat. Seitdem gab es in regelmäßigen Abständen 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 2011/2012 durchgeführte Erweiterung des Windparks Sustrum/Renkenberge um drei Windkraftanlagen wurde schon auf Grundlage der EEG-Novelle 2009 konzipiert. Alle BVT Windparks betreffend wirkten sich die EEG-Novellen 2012 und 2014 aus, da durch diese insbesondere die Regelungen für die Direktvermarktung grundlegend angepasst wurden. Nachdem die Direktvermarktung für einzelne Parks bereits ab Ende 2008 praktiziert wurde, wurden im Jahr 2011 für alle weiteren Standorte Verträge verhandelt und abgeschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

konnte so die zu erwartende Stromproduktion mehr als verdoppelt werden. Zwei weitere große Repoweringprojekte, der Windpark Emlichheim mit zwölf neuen Anlagen mit 36 MW Leistung sowie der Parkteil Renkenberge im Windpark Sustrum Renkenberge mit zwölf neuen Anlagen mit 46 MW, insgesamt 24 neue Anlagen und einer neu installierten Leistung von 82 MW, wurden im Jahr 2018 realisiert.

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

Die Herausforderungen für die BVT werden zukünftig vor allem in zwei Bereichen liegen. Zum einen sind die Risiken der Konzeption und des Betriebs von Windparks im Marktumfeld der zuletzt erfolgten und zunehmend komplexer werdenden EEG-Novellierungen zu meistern. Hier hat die 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 Romo Wind zur Optimierung der Ertragskraft – mehrmals unter Beweis gestellt. Zum anderen führten die stark steigenden Materialpreise sowie die hohen Volatilitäten an den Gas- und Strommärkten infolge des Ukraine-Konflikts zu großen Herausforderungen für das Assetmanagement sowie für die Planung neuer Projekte. Hier werden zunehmend auch neue Wege außerhalb der staatlichen Regulierung beschritten werden müssen (z.B. privatwirtschaftliche Stromabnahmeverträge und zusätzliche Absicherungsgeschäfte). BVT hat diesbezüglich für das Bestandsportfolio in den vergangenen Jahren bereits erfolgreich wertsichernde und -steigernde Maßnahmen umgesetzt – so wurden teilweise feste Stromvergütungen vereinbart, die mehr als 150 % über der Prospektplanung liegen – und ist somit auch für die optimale Stromvermarktung zukünftiger Projekte gut aufgestellt.

**Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen****Generelle Kennzahlen Windkraftfonds**

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	2.216
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	380.724
Eigenkapital in TEUR	122.663
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	67,8
Assetklassenerfahrung in Jahren	36

**Spezifische Kennzahlen Windkraftfonds**

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	5
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	121,3
Energieproduktion Strom MWh	337.153
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	8,9
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	7,2
Managementleistung Parameter:	
Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter:	
Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0
CO <sub>2</sub> -Einsparung in Tonnen p.a.	255.572

**Aktive Beteiligungen Windkraftfonds**

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		1.958
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		28,7
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		362.585
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		115.709
Tilgungsleistungen in TEUR	10.908	10.908
Liquidität in TEUR	15.868	20.019
Auszahlungen in TEUR	25.657	11.245
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		173.476
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		9,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		149,9

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

**Aufgelöste Beteiligungen Windkraftfonds**

Anzahl Beteiligungen	4
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	23,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	18.139
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	6.954
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	8.338
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	8,1

<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 zehn 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 führte, war einer der ausschlaggebenden Gründe dafür, dass die wirtschaftlichen Ergebnisse der Kraftwerkefonds hinter den Erwartungen zurückblieben. Alle Fondsgesellschaften hatten mit den Abnehmern (lokale Versorger in Kommunalbesitz und ein Industriebetrieb) langfristige Verträge mit festgelegten Strompreisen abgeschlossen, die sich überwiegend an den Erzeugungskosten orientierten. Bei diesen langfristigen Verträgen räumte das Kartellrecht im Falle der Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse den Abnehmern ein Neuverhandlungsrecht ein. Die Abnehmer verweigerten die vertraglich fest vereinbarten Zahlungen mit Hinweis auf die geänderte Marktsituation und verlangten Anpassungen 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. In den meisten Fällen kam es zu langwierigen Verhandlungen, in zwei Fällen auch zu sehr komplexen Rechtsstreitigkeiten. Ein Fall wurde gar zweimal zum Bundesgerichtshof geführt. Alle Rechtsstreitigkeiten wurden nicht durch Urteile beendet, sondern durch Vergleichsverhandlungen. Die abschließenden Vereinbarungen sind für die Fondsgesellschaften als durchweg positiv zu bewerten (80 % Vergleichsquote), sodass diese zu einer nachhaltigen Stabilisierung der Projekte führten.

Während bei den Kraftwerken Dessau, Stendal und Neubrandenburg eine vertragsgemäße Übertragung der Kraftwerksanlagen erreicht wurde und beim Kraftwerk Staßfurt die Endabrechnung einen Gesamtrückfluss oberhalb der Prospektwerte zeigte, musste hinsichtlich des Rückkaufs der Kraftwerke in Schwerin ein langwieriger Rechtsstreit über die Höhe der Rückkaufpreise geführt werden, welcher im Jahr 2018 schließlich durch einen gerichtlichen Vergleich beigelegt wurde. Nach Eingang der Vergleichszahlung wurde die Fondsgesellschaft im Jahr 2021 liquidiert. Die Anleger konnten die Beteiligung mit einem Liquiditätsüberschuss nach Steuern im einstelligen Bereich abschließen.

Insgesamt konnten Auszahlungsreduzierungen in dem Segment Kraftwerkefonds aufgrund der dargestellten Probleme 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, konnten die Anleger des letzten verbliebenen Fonds Kraftwerke-Pool ihre Beteiligung mit einem Liquiditätsüberschuss nach Steuern abschließen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Kraftwerkfonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	6.427
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.081.576
Eigenkapital in TEUR	451.675
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	58,2
Assetklassenerfahrung in Jahren	29

Aufgelöste Beteiligungen Kraftwerkfonds

Anzahl Beteiligungen	10
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	9,8
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	1.081.576
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	451.675
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	409.514
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 Solarpark 1 als bislang einziger Fonds dieser Serie mit einer prognostizierten Laufzeit bis Ende 2027, investierte rund 16,7 Mio. EUR in den Solarpark Königsbrück, 25 km nördlich von Dresden. Die Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 4,4 Megawatt Peak (MWp) wurde im Jahr 2007 auf einer rund 20,5 ha großen Freifläche errichtet und besteht aus 63.000 modernen Dünnschichtmodulen des Herstellers First Solar. Der im Dezember 2007 in Betrieb genommene Solarpark deckt den Strombedarf von rund 1.500 Haushalten und übertraf in den bisherigen Betriebsjahren den prognostizierten Stromertrag jeweils spürbar. Für den Solarpark Königsbrück waren drei unabhängige Ertragsgutachten erstellt worden, von denen das niedrigste als Basis für die Kalkulation verwendet wurde. Durch diesen Ansatz konnten die prognostizierten Ausschüttungen im Betriebsverlauf regelmäßig übertroffen werden.

Eine weitere Verbesserung des Auszahlungspotenzials ergibt sich aus einer teilweisen Umfinanzierung der Fremdmittel zu günstigeren Konditionen, die Ende 2010 durchgeführt wurde, sowie einer Nachverhandlung des Wartungsvertrages in 2022.

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

### Generelle Kennzahlen Solarfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	171
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	16.700
Eigenkapital in TEUR	2.625
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	84,3
Assetklassenerfahrung in Jahren	17

### Spezifische Kennzahlen Solarfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	1
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	4,4
Energieproduktion Strom MWh	4.375
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	3,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	1,0
Managementleistung Parameter:	
Anzahl Ankäufe/ Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter:	
Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0
CO <sub>2</sub> -Einsparung in Tonnen p. a.	3.017

### Aktive Beteiligungen Solarfonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		171
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		17,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		16.700
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		2.625
Tilgungsleistungen in TEUR	979	1.007
Liquidität in TEUR	1.138	1.416
Auszahlungen in TEUR	625	107
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		4.860
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		4,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		185,1

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

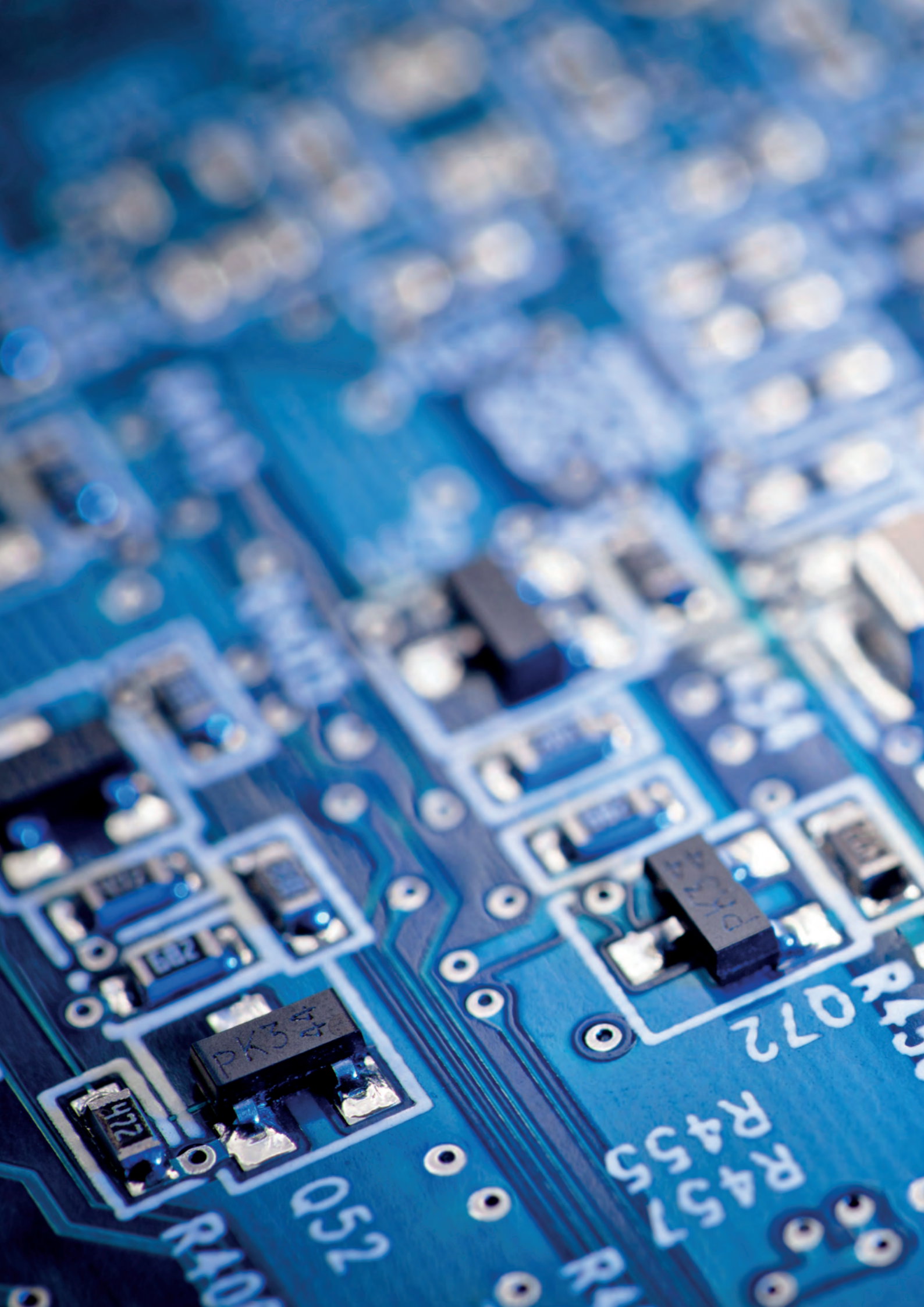
### Aufgelöste Beteiligungen Solarfonds

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.

### Fokus der BVT Unternehmensgruppe

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

### Zukünftige Schwerpunkte im Bereich Private Equity

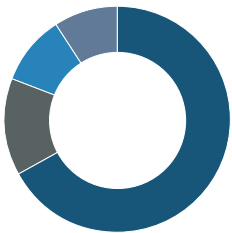
- Klassische Buyout-Fonds
- Zweitmarkt für Private-Equity-Fondsbeteiligungen (Secondaries)

Die BVT Unternehmensgruppe legte beginnend ab dem Jahr 2000 die BVT-CAM Private-Equity-Fondsserie mit dem Kooperationspartner CAM Alternatives (vormals CAM bzw. SOPEP bzw. DB Private Equity) auf. Aufbauend auf den über in dieser Zeit entwickelten Partnerschaften mit Private-Equity-Zielfondsmanagern sowie aufbauend auf dem erzielten Know-how in der Assetklasse Private Equity, legte die BVT Unternehmensgruppe in 2015 die TS PE Pool GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, in 2018 die TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Spezial-AIF gemäß KAGB) und in 2021 die BVT Private Equity Select III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG auf.

Insgesamt hat die BVT Unternehmensgruppe seit dem Jahr 2000 in der Assetklasse Private Equity ein Kommanditkapital in Höhe von rund 448 Mio. EUR (inkl. Agio) bis Ende 2024 platziert. Das Investitionsvolumen in der Assetklasse beläuft sich per Ende 2024 auf insgesamt 442 Mio. EUR und teilt sich wie folgt auf die einzelnen Private-Equity-Segmente bzw. Regionen auf:

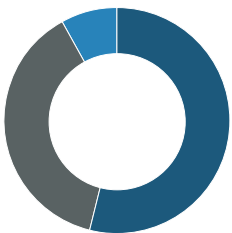
### Aufteilung in % am Portfolio

- Buyout 67 %
- Secondaries 14 %
- Venture Capital 10 %
- Special Situations/Growth 9 %



### Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens

- Europa 54 %
- Nordamerika 38 %
- Restliche Welt 8 %



### Generelle Kennzahlen Private-Equity-Fonds

Anzahl Beteiligungen	12
Anzahl Zeichnungen	9.642
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	447.814
Eigenkapital in TEUR	447.814
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	25

### Spezifische Kennzahlen Private-Equity-Fonds

Anzahl Direktinvestments (konsolidiert)	0
Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	134
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	2.134
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	362.407
Aktueller TVPI in %	138,9 <sup>1</sup>

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

### Aktive Beteiligungen Private-Equity-Fonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		10
Anzahl Zeichnungen		7.624
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		15
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		367.806
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		367.806
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	25.801	17.948
Auszahlungen in TEUR	8.468	10.159
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		335.916
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		2,8 <sup>1</sup>
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		91,3 <sup>1</sup>
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %	30,2	26,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	65.526	82.763
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	65.964	74.450

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

### Aufgelöste Beteiligungen Private-Equity-Fonds

Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	23
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	80.008
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	80.008
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	84.163
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	0

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

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

## BVT-CAM-Serie

Die im Jahr 2000 aufgelegte Private-Equity-Fondsserie von BVT und AltamarCAM (vormals DB Private Equity) hat mit neun Fonds ein Eigenkapitalvolumen ohne Agio von rund 355 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) hat im Durchschnitt wiederum in 20 Unternehmen (Zielunternehmen) investiert, sodass eine breite Diversifikation geschaffen wurde.

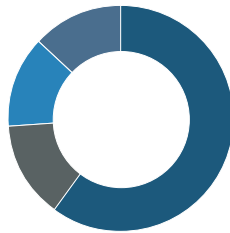
Die BVT-CAM Fondsserie umfasst sieben klassische Buyout-Fonds und zwei Secondary-Fonds. Während sich die ersten sechs Buyout-Fonds auf die traditionellen Private-Equity-Märkte Nordamerika und Europa fokussieren, erschließen sich Investoren über den siebten Buyout-Fonds, den BVT-CAM Private Equity New Markets Fund, die komplexen, hochattraktiven Private-Equity-Märkte in Asien, Osteuropa, Lateinamerika und Südafrika.

Die ersten beiden BVT-CAM Fonds sind aufgelöst, sodass von den klassischen sieben Buyout-Fonds, per Ende 2024 noch fünf aktiv sind.

Die beiden jüngsten Fonds der Serie, BVT-CAM VIII und IX, fokussieren Private-Equity-Zweitmarktbeteiligungen, sogenannte „Secondaries“, für die sich infolge der weltweiten Finanzkrise 2008/2009 besonders günstige Investitionsvoraussetzungen ergaben. Investiert wurde ausschließlich über den institutionellen Dachfonds Secondary Opportunities Fund II des BVT Fachpartners DB Private Equity mit Investitionsschwerpunkt in Nordamerika und Europa. Die BVT-CAM Fonds VIII und IX konnten ein Platzierungsvolumen von rund 5,0 Mio. EUR bzw. 22,5 Mio. EUR erreichen.

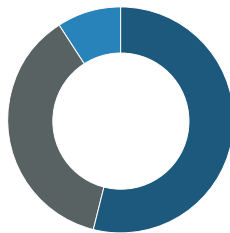
### Aufteilung des aktiven Investmentsvermögens in % des Investitionsvolumens

- Buyout 60 %
- Secondaries 14 %
- Venture Capital 13 %
- Special Situations/Growth 13 %



### Allokation des aktiven Investmentvermögens in Regionen in % des Investitionsvolumens

- Europa 54 %
- Nordamerika 37 %
- Restliche Welt 9 %





## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen BVT-CAM-Serie

Anzahl Beteiligungen	9
Anzahl Zeichnungen	9.538
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	355.046
Eigenkapital in TEUR	355.046
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	25

### Spezifische Kennzahlen BVT-CAM-Serie

Anzahl Direktinvestments (konsolidiert)	0
Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	106
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	1.740
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	269.465
Aktueller TVPI in %	140,2 <sup>1</sup>

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

### Aktive Beteiligungen BVT-CAM-Serie

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		7
Anzahl Zeichnungen		7.520
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		18,4
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		275.039
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		275.039
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	18.493	10.263
Auszahlungen in TEUR	2.978	7.085
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		308.943
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		2,8 <sup>1</sup>
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		114,7 <sup>1</sup>

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

## Aufgelöste Beteiligungen BVT-CAM-Serie

Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	23
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	80.008
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	80.008
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	84.163
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	0

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

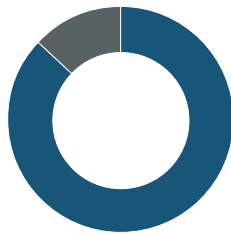
<sup>2</sup> Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## TS PE Pool-Serie

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

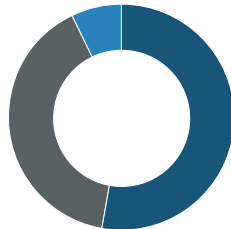
### Aufteilung in % am Portfolio per 31.12.2024

- Buyout 87 %
- Secondaries 13 %



### Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens

- Europa 53 %
- Nordamerika 40 %
- Restliche Welt 7 %



In 2018 legte die derigo den Nachfolgefonds, TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (im folgenden TS PE Pool II), auf, der nach Freigabe des Vertriebs durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auch professionellen und semiprofessionellen Drittanlegern bis 31.12.2020 offen stand. TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG investierte wie der Vorgängerfonds in ein Portfolio aus verschiedenen Private-Equity-Fonds. Der Fonds hat sich an fünfzehn Private-Equity-Fonds – davon zwölf klassische Buyout-Fonds, zwei Secondary-Fonds und ein Infrastrukturfonds – beteiligt.

In 2021 wurde die Fondsserie mit einem dritten Private-Equity-Fonds, dem BVT Private Equity Select III, fortgeführt. BVT Private Equity Select III hat bis Dezember 2024 sechs Buyout-Fonds und einen Secondary-Fonds gezeichnet. Bis zum Abschluss der Investitionsphase in 2025 ist noch eine weitere Buyout-Zeichnung geplant.

**Nach KAGB regulierte Beteiligungen****Generelle Kennzahlen TS PE Pool-Serie**

Anzahl Beteiligungen	3
Anzahl Zeichnungen	104
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	92.768
Eigenkapital in TEUR	92.768
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	10

**Spezifische Kennzahlen TS PE Pool-Serie**

Anzahl Direktinvestments	0
Anzahl Zielfonds	28
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	394
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	92.942
Aktueller TVPI in %	134,5 <sup>1</sup>

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

**Aktive Beteiligungen TS PE Pool-Serie**

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		3
Anzahl Zeichnungen		104
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		92.768
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		92.768
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	7.309	7.686
Auszahlungen in TEUR	5.490	3.074
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		26.973
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		4,2 <sup>1</sup>
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		36,8 <sup>1</sup>
Veränderung der kumulierten Nettoinventar- werte im Vergleich zum Vorjahr in %	30,2	26,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventar- werte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	65.526	82.763
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	65.964	74.450

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

**Aufgelöste Beteiligungen**

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.

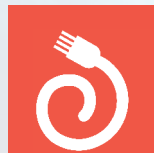
<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9.

<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.

### 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 haben sich beide Fonds wirtschaftlich sehr zufriedenstellend entwickelt.

Aufgrund einer Gesetzesänderung traten die Barwertvorteile im Ergebnis gegenüber einem Kommunalkredit zwischenzeitlich in den Hintergrund. Damit entfiel die Grundlage für weitere, reine 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 die Beteiligung zum Laufzeitende auf eine sehr zufriedenstellende Gesamtbilanz sowie ein Ergebnis auf Höhe der prospektierten Renditeerwartung zurückblicken kann.

## Straßenbahnbetriebshof

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

### Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

#### Generelle Kennzahlen Infrastrukturfonds

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	870
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	127.415
Eigenkapital in TEUR	57.368
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	55,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	27

#### Aufgelöste Beteiligungen Infrastrukturfonds

Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	24,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	127.415
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	57.368
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	81.199
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n.v. <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> Es handelt sich hier um steuerinduzierte Beteiligungen.







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	29
Anzahl Zeichnungen	11.795
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.853.859
Eigenkapital in TEUR	1.602.521
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	96,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	20

### Aktive Beteiligungen Sonstige Fonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		27
Anzahl Zeichnungen		11.687
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		10
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		1.819.917
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		1.595.406
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	89.873	62.539
Auszahlungen in TEUR	20.016	49.690
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		234.458
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		3,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		14,7

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

### Aufgelöste Beteiligungen Sonstige Fonds

Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	15
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	33.941
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	7.115
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	0
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	0

<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.

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

### Generelle Kennzahlen Ertragswert Ansparfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	768
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	10.651
Eigenkapital in TEUR	10.651
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	20

### Aktive Beteiligungen Ertragswert Ansparfonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		768
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		20,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	616	519
Auszahlungen in TEUR	607	558
Kumulierte Auszahlungen in TEUR <sup>1</sup>		7.048
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>2</sup> in %		5,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		66,2

<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.

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

Generelle Kennzahlen Ertragswert Rücklagenfonds	
Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	88
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	6.799
Eigenkapital in TEUR	5.288
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	18

## Aktive Beteiligungen Ertragswert Rücklagenfonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		88
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		18,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.799
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		5.288
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	28	37
Auszahlungen in TEUR	0	265
Kumulierte Auszahlungen in TEUR <sup>1</sup>		2.801
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		5,0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>2</sup> in %		53,0

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

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

Im 4. Quartal 2024 wurden die Anteile des BVT Asia Fund P.P. am Zielfonds MB Asia Fund zum symbolischen Preis von 1 EUR an eine Verwertungsgesellschaft übertragen und die Fonds konnten anschließend liquidiert werden.

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen BVT Asia Real Estate Funds

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	108
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	35.299
Eigenkapital in TUSD	7.400
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	79,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

### Aktive Beteiligungen BVT Asia Real Estate Funds

	2023	2024
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 BVT Asia Real Estate Funds

Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	16
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	35.299
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	7.400
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	0
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	0

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

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

## Immobilienzweitmarkt-Fonds

Mit dem Real Select Secondary Fund und dem Real Select Secondary Office Fund eröffnete BVT Ende 2015 eine attraktive Möglichkeit, am Zweitmarkt für Immobilienbeteiligungen professionell zu investieren. Der Publikums-AIF IFK Select Zweitmarktportfolio nutzte diese Möglichkeit, indem er sich wiederum am Real Select Secondary Fund, Real Select Secondary Office Fund und deren Folgefonds beteiligte.

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

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

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

Die beiden Spezial-AIF, Real Select Secondary Fund und Real Select Secondary Office Fund, befanden sich bis zum 31.12.2018 in Platzierung. Bis Ende 2024 erfolgten im Real Select Secondary Fund und im Real Select Secondary Office Fund Investitionen in 23 bzw. 30 geschlossene Immobilienbeteiligungen.

In 2019 wurden die Nachfolgefonds des Real Select Secondary Fund, Real Select Secondary Office Fund sowie IFK Zweitmarktportfolio mit weitgehend unveränderter Investitionsstrategie aufgelegt. Diese Nachfolgefonds tätigten bis Ende 2024 Investitionen in 29 bzw. 35 geschlossene Immobilienbeteiligungen. In 2023 wurde der Nachfolgefonds BVT Zweitmarkt Immobilien V aufgelegt, welcher in die Nutzungsarten Einzelhandels-, Logistik- und Wohnimmobilien sowie Büroimmobilien vorwiegend mit Immobilienstandort in Deutschland investiert. Bis Ende 2024 hat der BVT Zweitmarkt Immobilien V bereits 23 geschlossene Immobilienbeteiligungen erworben.

**Nach KAGB regulierte Beteiligungen****Generelle Kennzahlen Immobilienzeitmarkt**

Anzahl Beteiligungen	7
Anzahl Zeichnungen	745
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	84.775
Eigenkapital in TEUR	84.775
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	9

**Spezifische Kennzahlen Immobilienzeitmarkt**

Anzahl der Zielinvestments (konsolidiert)	71
---	----

**Aktive Beteiligungen Immobilienzeitmarkt**

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen	7	
Anzahl Zeichnungen	745	
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		6,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		84.775
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		84.775
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	992	2.215
Auszahlungen in TEUR	3.275	1.469
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		12.508
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		1,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		14,8
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %	3,6	-3,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	83.279	80.527
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	84.437	81.036

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

**Aufgelöste Beteiligungen Immobilienzeitmarkt**

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







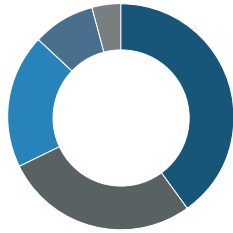
Sonstige  
Multi Asset

## Multi Asset: Klassenübergreifend Chancen nutzen

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

### Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2024

- Energie/Infrastruktur 40 %
- Immobilien Deutschland 28 %
- Private Equity 19 %
- Immobilien Ausland 9 %
- Flugzeuge 4 %



### Fokus der BVT Unternehmensgruppe

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

Hierzu zählen die sieben AIF aus der Fondsserie BVT Concentio, die beginnend ab 2014 exklusiv für die Tochtergesellschaft einer Landesbank konzipiert wurden.

Der erste Fonds der Fondsserie, der BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I, investiert in den Aufbau eines Portfolios aus Sachwertbeteiligungen an Immobilien, Luftfahrzeugen sowie Energie- und Infrastrukturprojekten. Die Nachfolgefonds, BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II und III, investieren in den Aufbau eines Portfolios aus Sachwertbeteiligungen an Immobilien, Luftfahrzeugen, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie in Unternehmensbeteiligungen (Private Equity). Der Nachfolgefonds, BVT Concentio Vermögensstrukturfonds IV, aufgelegt in 2023, setzt die Investitionsstrategie des Vorgängerfonds fort.

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

- Immobilien Deutschland
- Immobilien Ausland
- Erneuerbare Energien
- Infrastruktur
- Private Equity<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 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 Serie
- Multi-Asset-Fund-Serie gemäß KAGB
  - BVT Concentio Vermögensstrukturfonds
  - BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II
  - BVT Concentio Vermögensstrukturfonds III
  - BVT Concentio Vermögensstrukturfonds IV
  - BVT Concentio Energie & Infrastruktur
  - BVT Concentio Energie & Infrastruktur II
  - BVT Concentio Energie & Infrastruktur Institutionell
  - IFK 4 Sachwertportfolio Fonds
  - Top Select VI Fonds

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

### Generelle Kennzahlen Multi-Asset-Fonds

Anzahl Beteiligungen	17
Anzahl Zeichnungen	10.059
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	447.191
Eigenkapital in TEUR	447.191
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	20

### Spezifische Kennzahlen Multi-Asset-Fonds

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	168
Zum Stichtag investiertes Volumen gesamt in TEUR <sup>1</sup>	315.792
Immobilien Deutschland in TEUR	88.116
Immobilien Ausland in TEUR	26.739
Schiffe in TEUR	0
Flugzeuge in TEUR	12.897
Energie/Infrastruktur in TEUR	127.043
Private Equity in TEUR	60.998

<sup>1</sup> Fremdwährung zum Stichtagskurs umgerechnet.

### Aktive Beteiligungen Multi-Asset-Fonds

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen	17	
Anzahl Zeichnungen	10.059	
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren	10,9	
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	447.191	
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	447.191	
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	56.818	50.626
Auszahlungen in TEUR	12.801	10.138
Kumulierte Auszahlungen in TEUR	171.510	
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %	2,4	
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %	40,0	
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %	10,1	7,1
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR <sup>2</sup>	195.541	209.480
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr <sup>2</sup>	196.585	211.414

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

<sup>2</sup> Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF.

### Aufgelöste Beteiligungen Multi-Asset-Fonds

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

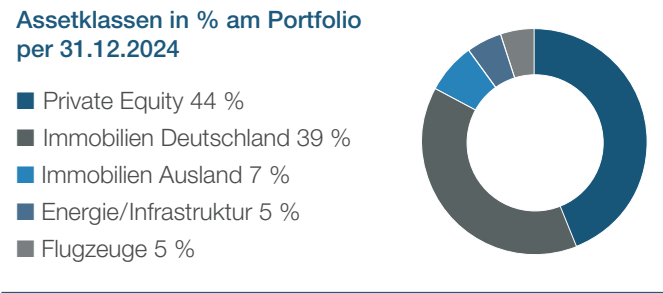
Die Idee, Kapital dort einzusetzen, wo es effektiv arbeitet, wurde seit der Auflegung der Top Select Fund Serie 2005 erfolgreich weiterentwickelt. Die Verwaltung der Fonds wurde entsprechend dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum 01.07.2013 an die derigo GmbH & Co. KG als regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Energie und Infrastruktur und Unternehmensbeteiligungen (Private Equity). In der Vergangenheit waren ebenso Luftfahrzeuge und Schiffe mögliche Assetklassen für Investitionen der Top Select/Royal Select Funds, seit einigen Jahren sehen wir aber von Investitionen in diese Assetklassen ab. Allen Klassen gemeinsam ist eine weitgehende Unabhängigkeit von den Kapitalmärkten sowie eine nur geringe gegenseitige Beeinflussung. Anleger profitieren darüber hinaus von attraktiven Konditionen, welche das Fondsmanagement als Investor beim Erwerb der einzelnen Beteiligungen in der Regel erhält.

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

Zum 31.12.2024 umfasst die Top Select/Royal Select Fund Serie insgesamt acht Fonds mit einem Kommanditkapital von rund 125,3 Mio. EUR.

Per 31.12.2024 besteht das Portfolio aus insgesamt 97 aktiven Zielinvestitionen, gestreut über 40 Anbieter (jeweils konsolidierte Anzahl über gesamte Fondsserie). Dies belegt die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Fondsgesellschaften entsprechen.



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

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

### Teilregulierte Beteiligungen

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

Anzahl Beteiligungen	8
Anzahl Zeichnungen	4.411
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	187.641 <sup>1</sup>
Eigenkapital in TEUR	187.641
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	20

<sup>1</sup> Kapitaleinzahlungen inkl. Agio, inkl. Thesaurierungen über die Laufzeit (Wahlmöglichkeit für Anleger) und dadurch entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals über die Laufzeit.

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

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	97
Beteiligungsvolumen an Zielfonds gesamt in TEUR (Fremdwährung zum Stichtagskurs umgerechnet)	98.147
Immobilien Deutschland in TEUR	37.927
Immobilien Ausland in TEUR	6.526
Schiffe in TEUR	0
Flugzeuge in TEUR	4.753
Energie/Infrastruktur in TEUR	5.424
Private Equity in TEUR	43.518

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

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		8
Anzahl Zeichnungen		4.411
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		16,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		187.641
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		187.641
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	15.231	9.699
Auszahlungen in TEUR	7.300	6.539
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		147.654
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		3,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		79,4

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

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

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

## Multi-Asset-Fund-Serie gemäß KAGB

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

Im August 2016 sowie im September 2017 folgten zwei weitere Fonds aus der Multi-Asset-Serie (gemäß KAGB), IFK 4 Sachwertportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und BVT Cententio Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. Darüber hinaus folgte in 2017 ein weiterer, nach dem KAGB regulierter AIF, die Top Select Fund VI GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. In 2020 folgten BVT Cententio Vermögensstrukturfonds III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG sowie BVT Cententio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und in 2023 die Nachfolgefonds BVT Cententio Vermögensstrukturfonds IV GmbH & Co. Geschlossene Investment KG sowie BVT Cententio Energie & Infrastruktur II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. Allen gemeinsam ist das Ziel, ein nach dem Grundsatz der Risikomischung breit diversifiziertes Portfolio von Anteilen an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften aufzubauen, die wiederum in unterschiedliche Assetklassen investieren. Je nach AIF sind die Allokationsgrößen

in den Assetklassen bzw. die Fokussierung auf einzelne Assetklassen unterschiedlich.

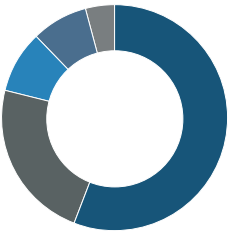
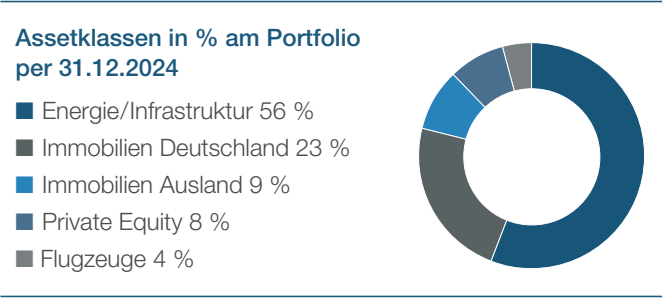
Bei den vier BVT Cententio Vermögensstrukturfonds sowie den zwei BVT Cententio Energie & Infrastruktur Fonds wird das Kommanditkapital durch eine Einmaleinlage bei Beitritt vollständig erbracht. Beim IFK Sachwertportfolio 4 und beim Top Select Fund VI wird das Kommanditkapital durch eine Teil-Einmaleinlage bei Beitritt sowie durch Ansparraten über die Laufzeit des AIF erbracht. In 2021 wurde ein speziell für institutionelle Investoren konzipierter AIF, BVT Cententio Energie & Infrastruktur Institutionell GmbH & Co. Geschlossene Investment KG mit dem Investitionsfokus auf die beiden Assetklassen Erneuerbare Energien und Infrastruktur aufgelegt.

Bis Ende 2024 weist die Multi-Asset-Fund-Serie (KAGB) insgesamt ein Kommanditkapital in Höhe von 260 Mio. EUR auf, wovon ein Kapital in Höhe von 243 Mio. EUR von den Anlegern eingezahlt ist.

Das Fondsmanagement hat per 31.12.2024 insgesamt 106 Zielinvestitionen von über 40 verschiedenen Anbietern getätigt. Dies belegt erneut die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Investmentgesellschaft entsprechen.

AIF	BVT Cententio Vermögensstrukturfonds I	BVT Cententio Vermögensstrukturfonds II	BVT Cententio Vermögensstrukturfonds III	BVT Cententio Vermögensstrukturfonds IV	BVT Cententio Energie & Infrastruktur	BVT Cententio Energie & Infrastruktur II	BVT Cententio Energie & Infrastruktur Institutionell	IFK Sachwertportfolio 4	Top Select Fund VI
Immobilien	✓	✓	✓	✓				✓	✓
Luftfahrzeuge	✓	✓	✓					✓	✓
Energie und Infrastruktur	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Private Equity		✓	✓	✓				✓	✓

BVT Cententio Energie & Infrastruktur investiert ausschließlich in die Assetklasse Erneuerbare Energie und Infrastruktur.



## Nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen Multi-Asset-Fund-Serie

Anzahl Beteiligungen	9
Anzahl Zeichnungen	5.648
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR <sup>1</sup>	259.549
Eigenkapital in TEUR	259.549
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

### Spezifische Kennzahlen Multi-Asset-Fund-Serie

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	106
Zum Stichtag investiertes Volumen gesamt in TEUR <sup>1</sup>	217.645
Immobilien Deutschland in TEUR	50.189
Immobilien Ausland in TEUR	20.213
Schiffe in TEUR	0
Flugzeuge in TEUR	8.144
Energie und Infrastruktur in TEUR	121.619
Private Equity in TEUR	17.480

<sup>1</sup> Fremdwährung zum Stichtag umgerechnet.

### Aktive Beteiligungen Multi-Asset-Fund-Serie

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		5.648
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		6,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		259.549
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		259.549
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	41.588	40.927
Auszahlungen in TEUR	5.502	3.598
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		23.856
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		1,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		9,2
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %	10,1	7,1
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	195.541	209.480
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr	196.585	211.414

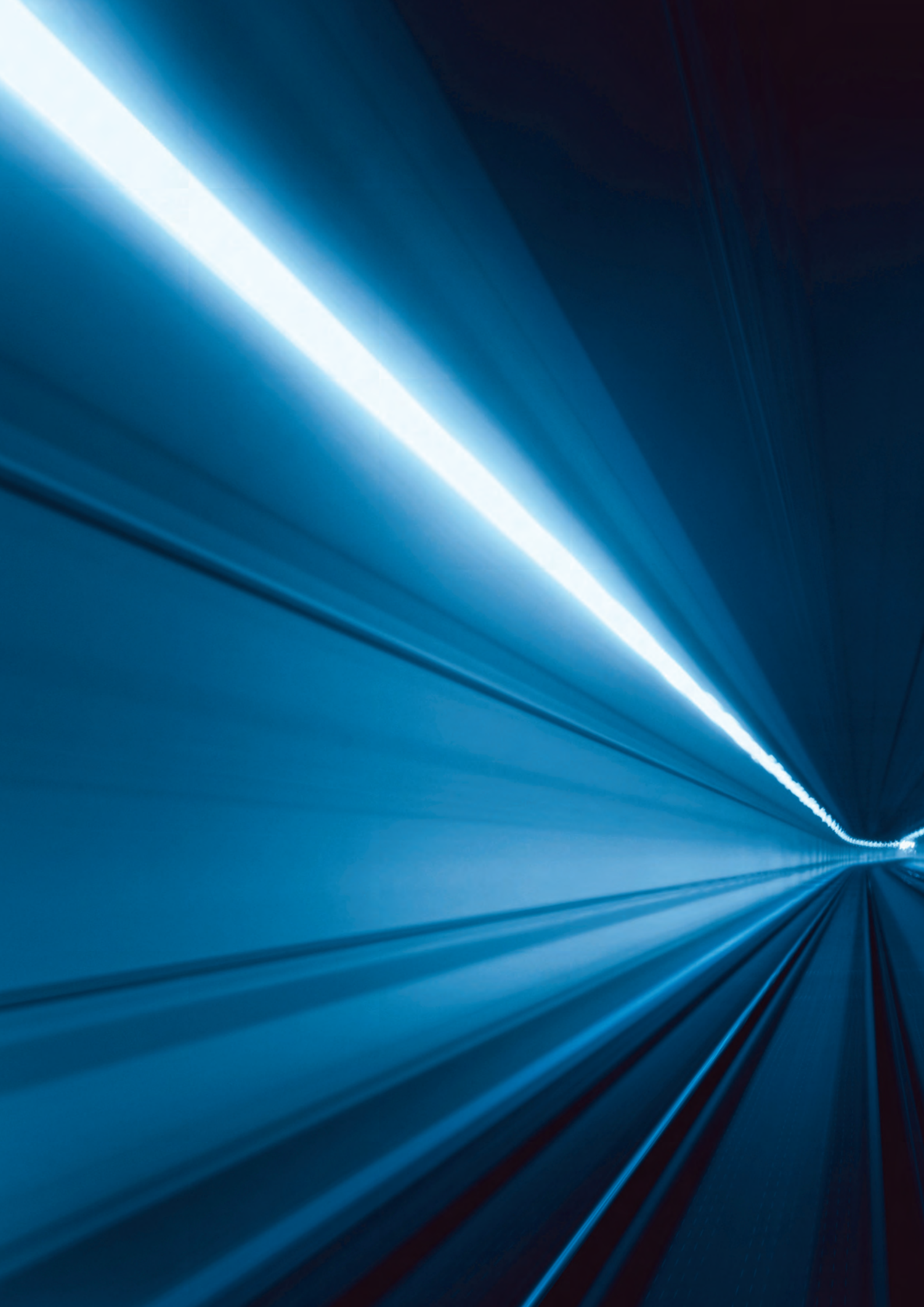
<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

### Aufgelöste Beteiligungen Multi-Asset-Fund-Serie

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







Service-KVG-  
Mandate

## Service-KVG-Mandate

Die EnBW Energie Baden-Württemberg AG verkaufte in 2023 Minderheitsanteile an ihrer Tochter, der Übertragungsnetzbetreiberin TransnetBW GmbH („TransnetBW“), in Höhe von jeweils 24,95 % an die Südwest Konsortium Holding GmbH („Südwest Konsortium“) und die Kreditanstalt für Wiederaufbau („KfW“).

Im Südwest Konsortium sind unter Führung der SV Sparkassen-Versicherung über 30 Sparkassen, Banken, Versicherungen und Körperschaften vornehmlich aus Baden-Württemberg vertreten. Die Mitglieder des Südwest Konsortiums sehen sich als langfristig orientierte Finanzpartner von TransnetBW, die über das Investment einen wesentlichen Beitrag zum Ausbau der deutschen Energie-Infrastruktur und zum Gelingen der Energiewende leisten wollen. Verwaltet wird die Beteiligung des Südwest Konsortiums an der TransnetBW durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG.

Die TransnetBW ist einer der vier Stromübertragungsnetzbetreiber in Deutschland.

Als Übertragungsnetzbetreiberin sichert TransnetBW die Stromversorgung von rund elf Millionen Menschen in Baden-Württemberg. Ihr Stromnetz erstreckt sich über eine Fläche von 34.600 km<sup>2</sup>. Alle Akteure am Strommarkt können dieses Netz diskriminierungsfrei und zu marktgerechten Konditionen nutzen. Damit stellt TransnetBW die Infrastruktur für die notwendige Energiewende zur Verfügung, indem sie das Stromnetz instand hält, optimiert und bedarfsgerecht ausbaut.

In den Ausbau des deutschen Übertragungsnetzes fließen derzeit bereits erhebliche Investitionen: Der Netzentwicklungsplan 2035 (Fassung 2021) weist Stand heute allein für TransnetBW einen Investitionsbedarf von über 10 Mrd. EUR aus; in erster Linie für die Großprojekte SuedLink und ULTRANET. Die Gesellschafter wie die Investoren des Südwest Konsortiums und die KfW werden den Finanzierungsbedarf von TransnetBW entsprechend ihrer Anteile decken.

### Generelle Kennzahlen Service-KVG-Mandate

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	27
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.270.501
Eigenkapital in TEUR <sup>1</sup>	1.047.501
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	17,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	2

### Spezifische Kennzahlen Service-KVG-Mandate

	2023	2024
Anzahl der derzeit verwalteten Investments		1
Länge des Übertragungsnetzes in km (Stromkreislänge)		2.982
Anzahl Strommasten		5.655
Anzahl Transformatoren		96
Fläche des Übertragungsnetzes in km <sup>2</sup>		34.600
Anzahl Umspannwerke		52
Verbindungen zu nationalen und europäischen Verbundnetz (Anzahl Kuppelstellen)		35
Anzahl Mitarbeiter	1.353	1.615
Anzahl Betriebsstätten		9
Prozent des erzeugten Stroms, der von TransnetBW transportiert wurde und aus erneuerbaren Quellen stammt	55 %	65 %

<sup>1</sup> Fremdwährung zum Stichtag umgerechnet.

### Aktives Beteiligungen Service-KVG-Mandate

	2023	2024
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		27
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		1.270.501
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		1.047.501
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	31.420	9.142
Auszahlungen in TEUR	3.332	37.260
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		40.592
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		3,6
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		3,9
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %	n. v.	60
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	637.579	1.018.649
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr	660.094	1.019.007

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

### Aufgelöste Beteiligungen Service-KVG-Mandate

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

### IITS: 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 Tax Services, LLC (IITS), ein Tochterunternehmen der BVT Equity Holdings, Inc., mit Sitz in Atlanta, hierzu umfangreiche Serviceleistungen.

Auf Basis ihrer über 35-jährigen Tätigkeit bündelt die IITS wie kaum ein anderer Anbieter umfangreiches Know-how im Umgang mit der US-Steuergesetzgebung speziell für deutsche Anleger. Ein erfahrenes Team aus Steuerberatern, Buchhaltern und Steuerexperten übernimmt dabei sowohl das Erstellen und Übermitteln der kompletten Steuererklärung als auch die gesamte Korrespondenz mit der Finanzbehörde. Deutsche Anleger brauchen lediglich einen kurzen Fragebogen auszufüllen sowie eine Bevollmächtigung auszustellen. Unmittelbar nach Einreichen der Erklärung erhalten sie einen Bericht über die Höhe einer ggf. erfolgreichen Steuererstattung. Die dabei verwendeten Erstattungsschecks der Behörde werden nach Prüfung durch die IITS direkt an den Anleger weitergeleitet. Sollte es zu einer Steuernachzahlung kommen, ermittelt die IITS 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 Tax Services, LLC  
c/o BVT Holding GmbH & Co. KG  
Tanja Frye  
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München  
Telefon: +49 89 381 65-156  
Telefax: +49 89 381 65-151  
tanja.frye@bvt.de

### GPM: Werterhalt durch professionelles Propertymanagement

Gerade das Verwalten von Gewerbeimmobilien erfordert besonderes Wissen und umfangreiche Expertise, um den wirtschaftlichen Erfolg des Objekts zu gewährleisten. Mit der GPM Property Management bündelt die BVT innerhalb der Unternehmensgruppe ihr umfangreiches Propertymanagement-Know-how in der kaufmännischen und technischen Betreuung deutscher Gewerbeimmobilien. Die Vermietungsquote von durchschnittlich 98 % der letzten Jahre zeigt eindrucksvoll, dass auch bei kleinteiligen Flächen erfolgreiches Vermietungsmanagement möglich ist.

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, vorwiegend im Segment der kleineren Immobilienportfolios mit durchschnittlich 15 bis 20 Mio. EUR Einzelwert. Hierzu zählen unter anderem die Unterstützung beim Vertrags- und Vermietungsmanagement sowie die Bereiche Kostenoptimierung und Qualitätsmanagement. Bei Objekten, deren Nutzungsansatz einer Überarbeitung durch Revitalisierung bedarf, verfügt die GPM dank ihrer deutschlandweiten Perspektive über besonders vielfältige Handlungsmöglichkeiten.



GPM Property Management GmbH  
Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf  
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München  
Telefon: +49 89 381 65-0  
Telefax: +49 89 381 65-101  
info@gpm-management.de

### GPM: Leistungen







## Impressum

Gestaltung und Produktion  
Image-Factory Werbeagentur GmbH

**Bildrechte**  
Umschlaginnenseite, Seite 2/3:  
© Deka Immobilien Investment GmbH;  
weitere Bilder Titel und Innenteil:  
© shutterstock, © iStock

## 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 für die nach deutschem Recht konzipierten Fonds in dem für die jeweilige Investitionsmöglichkeit aufgestellten Verkaufsprospekt bzw. Informationen gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie in den bezüglich der jeweiligen Investitionsmöglichkeit erstellten Anlagebedingungen, Basisinformationsblättern und Jahresberichten bzw. – sofern die vorgenannten Unterlagen im Einklang mit gesetzlichen Regelungen nicht erstellt werden – in den sonstigen Verkaufsunterlagen. Für die nach luxemburger Recht konzipierten Fonds erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und dem PRIIPS-KID sowie dem Jahresbericht. Die betreffenden Unterlagen können Sie im Zusammenhang mit der jeweiligen Investitionsmöglichkeit von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Unternehmensgruppe, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhalten.

Redaktionsstand: November 2025

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



BVT Unternehmensgruppe  
Rosenheimer Straße 141 h  
81671 München  
Telefon: +49 89 381 65-0  
Telefax: +49 89 381 65-201  
E-Mail: [info@bvt.de](mailto:info@bvt.de)  
Internet: [www.bvt.de](http://www.bvt.de)