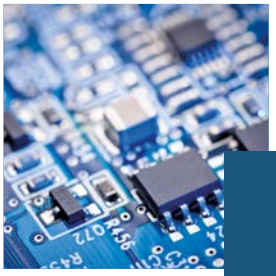
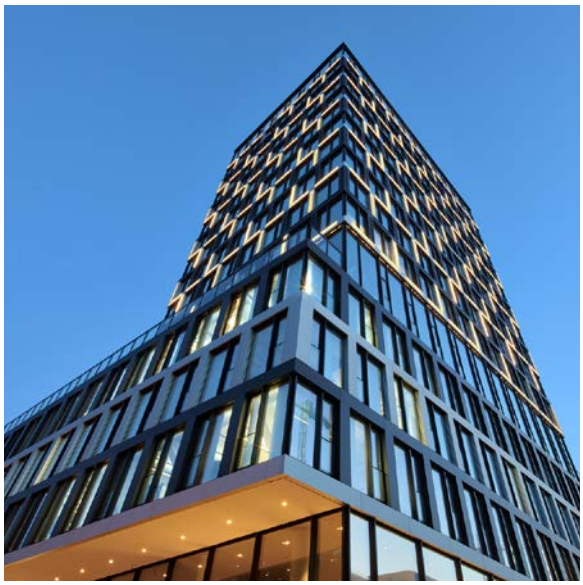
2019

Performancebericht

Werbemitteilung





„Sachwertpotenziale gezielt nutzen.“

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

Geld dort investieren, wo es produktiv arbeitet: Die Gründungsidee der BVT hat seit 1976 unverändert Bestand. Angesichts der aktuellen Situation an den klassischen Kapitalanlagemärkten spielen Sachwertbeteiligungen dabei eine ganz wesentliche Rolle. Vor allem bei der Anlage mittlerer Vermögen ist ein diversifiziertes Investieren in Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen wichtig. Genau das ist die große Stärke geschlossener Investmentvermögen und damit auch der BVT als langjährigem Anbieter auf diesem Gebiet.

Mit über 40 Jahren Management- und Strukturierungserfahrung von Sachwertbeteiligungen zählt BVT zu den am längsten aktiven Häusern am Markt. Durch das 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sind wir als Anbieter darüber hinaus erhöhten Anforderungen, hinsichtlich organisatorischer Strukturen und Abläufe, verpflichtet. Zusätzlich unterliegen unsere Aktivitäten einer verstärkten, regelmäßigen Prüfung seitens Dritter – was für Sie nicht zuletzt ein besonders hohes Maß an Transparenz bedeutet. Ein professionelles Management vorausgesetzt, bieten moderne Beteiligungskonzepte vor diesem Hintergrund heute mehr denn je hervorragende Chancen, vorhandenes Vermögen zu bewahren und solide zu mehren.

Mit dem vorliegenden Performancebericht möchten wir Ihnen einen Überblick unserer Leistungsfähigkeit, insbesondere im Berichtsjahr 2019, geben.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

BVT Unternehmensgruppe
Geschäftsführung

München, im Oktober 2020

Hinweis
Bei den im Rahmen dieses Performanceberichts abstrakt beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in dem für die jeweilige Investitionsmöglichkeit aufgestellten Verkaufsprospekt bzw. Informationen gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie in den bezüglich der jeweiligen Investitionsmöglichkeit erstellten wesentlichen Anlagebedingungen, wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten bzw. – sofern die vorgenannten Unterlagen im Einklang mit gesetzlichen Regelungen nicht erstellt werden – in den sonstigen Verkaufsunterlagen, die Sie im Zusammenhang mit der jeweiligen Investitionsmöglichkeit von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Unternehmensgruppe, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhalten.

Inhalt

Unternehmensdarstellung

Über 40 Jahre Kompetenz in Kapitalanlagen	4
BVT-Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo	8
Nachhaltigkeit hat bei BVT Tradition	10
Investieren in Sachwerte	12

Performancebericht 2019

Immobilien USA	14
Immobilien Europa	30
Energie	42
Private Equity	52
Infrastruktur	60
Sonstige	64
Multi Asset	72
Spezialisierte Dienstleistungen	80

Über 40 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 über 40 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.

Mit Assets under Management von über 3,5 Mrd. EUR[1], einem historischen Gesamtinvestitionsvolumen von über 6,8 Mrd. EUR, 200 aufgelegten Fonds und mehr als 70.000 Anlegern seit Gründung zählt die BVT in Deutschland zu den erfahrensten Anbietern im Bereich der geschlossenen Beteiligungskonzepte. Sämtliche Investitionen beruhen auf der wesentlichen Erfolgsmaxime des Gründers Harald von Scharfenberg. Diese gilt unverändert: Kapital dort einzusetzen, wo es produktiv arbeitet – möglichst unabhängig von der Volatilität internationaler Zins- und Aktienmärkte.

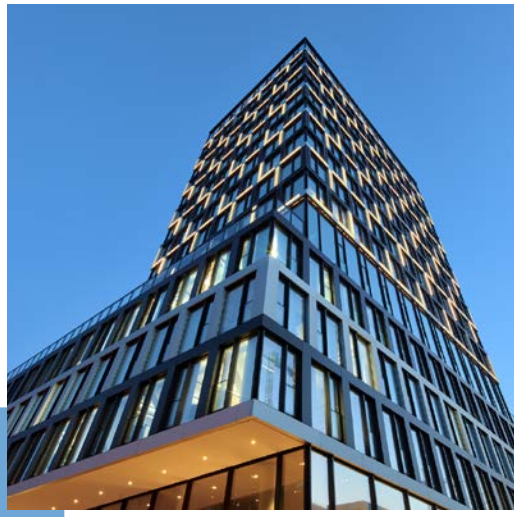
BVT in Zahlen (historischer Gesamtüberblick)[1]

- 1976 gegründet
- über 200 bislang aufgelegte Fonds
- über 6,8 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- über 3,4 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- über 3,5 Mrd. EUR Assets under Management
- über 70.000 Anleger

[1] Per 31.12.2019
Inklusive der Gesellschaften, die als Private Placements aufgelegt und vor 1990 veräußert bzw. abgewickelt wurden sowie der BVT Games- und Life Bond Fund Serien.

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.

Einen weiteren Entwicklungsschritt hat BVT mit dem Umzug in eine neu errichtete Büroimmobilie im derzeit entstehenden „Werksviertel“ vollzogen. Der neue Firmensitz bietet nicht nur mehr Fläche samt Erweiterungsoption, sondern auch ein pulsierendes Mikroumfeld in bester Münchener Lage. Zudem wurde Nachhaltigkeit bei der Planung und beim Bau des Gebäudes großgeschrieben.



Neuer Sitz der BVT im Werksviertel, München

Geschäftsführung

Harald von Scharfenberg

Firmengründer
Geschäftsführender
Gesellschafter der
BVT Holding GmbH & Co. KG

Geschäftsführer der
BVT Holding Verwaltungs GmbH
und der
BVT Beratungs-, Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft für
internationale Vermögens-
anlagen mbH

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Geschäftsführender
Gesellschafter der
BVT Holding GmbH & Co. KG

Geschäftsführer der
BVT Holding Verwaltungs GmbH
und der derigo GmbH & Co. KG

Leiter der Geschäftsbereiche
Immobilien Europa,
Alternative Investments
und Vertrieb

Christian Dürr

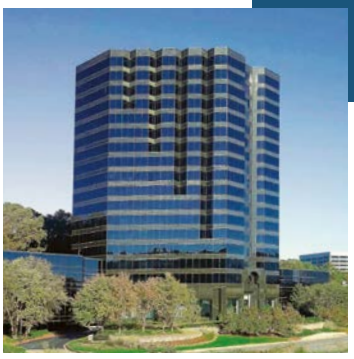
Geschäftsführer der
BVT Holding Verwaltungs GmbH

Leiter des Geschäftsbereichs
Immobilien Global

**Andreas
Graf von Rittberg**

Geschäftsführer der
BVT Beratungs-, Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft für
internationale Vermögens-
anlagen mbH

Leiter der Geschäftsbereiche
Alternative Investments
und Vertrieb



Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA
Weitere Niederlassung in Boston

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	63
Anzahl Mitarbeiter BVT Unternehmensgruppe Atlanta	21
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	160
Anzahl Zeichnungen	56.757
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	5.520.417
Eigenkapital in TEUR	2.669.106
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	16,1[1]
Assetklassenerfahrung in Jahren	43

[1] Bezogen auf Fremdkapital per Stichtag.

Aktive Beteiligungen BVT Unternehmensgruppe[1]

	BVT gesamt	Immobilien USA[2]	Immobilien Europa	Energie	Infra-struktur	Private Equity	Sonstige	davon Multi Asset
Anzahl Beteiligungen	72	8	20	9	1	11	23	13
Anzahl Zeichnungen	30.853	504	5.678	5.986	634	9.394	8.657	7.348
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren	10,5	4,5	9,5	20,8	25,0	12,7	7,7	8,1
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	2.858.286	700.585	446.048	853.901	87.022	413.954	356.775	271.110
Eigenkapital[3] aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	1.699.569	302.835	250.079	367.401	34.871	413.954	330.430	271.110
Auszahlungen Berichtsjahr in TEUR	51.479	231	9.210	17.470	0	7.070	17.498	15.616
Kumulierte Auszahlungen in TEUR	961.730	6.422	96.130	345.254	51.180	351.317	111.427	106.467
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[4] in %	3,0	0,1	3,7	4,8	0,0	2,2[5]	5,3	6,2[6]
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[4] in %	56,6	2,1	38,4	94,0	146,8	111,8[5]	33,7	42,0[6]

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

2 Umrechnung USD–EUR zum EZB-Kurs 1,1234 per 31.12.2019.

3 Eigenkapital inkl. Agio.

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

5 Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital, inkl. Agio.

6 Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio und Thesaurierungen.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Unternehmensgruppe[1]

	BVT gesamt	Immobilien USA[2]	Immobilien Europa	Energie	Infra-struktur	Private Equity	Sonstige	davon Multi Asset
Anzahl Beteiligungen	88	38	37	12	1	n. v.	n. v.	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	6,4	6,0	4,6	12,2	22,0	n. v.	n. v.	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	2.662.131	1.542.271	527.622	551.846	40.392	n. v.	n. v.	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	969.536	489.037	248.993	209.009	22.497	n. v.	n. v.	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlungen vor Steuer in TEUR	1.059.520	732.078	127.166	171.443	28.833	n. v.	n. v.	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlungen vor Steuer in % des Eigenkapitals	109,3	149,7	51,1	82,0	128,2	n. v.	n. v.	n. v.

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

2 Umrechnung USD–EUR zum EZB-Kurs 1,1234 per 31.12.2019.

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 hat mit der Gründung der derigo als eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB den Schritt in diese neue, regulierte Fondswelt vollzogen. Die derigo vereint in der BVT Unternehmensgruppe übergreifend wertvolles Know-how aus den Bereichen der Sachwertanlage und der Unternehmensbeteiligungen.

Als Initiator verantwortet die derigo die Konzeption aller geschlossenen AIF der BVT sowie der Top Select Fund Serie und übernimmt deren Verwaltung. Darüber hinaus betreut sie die bereits platzierten, noch investierenden BVT und Top Select Bestandsfonds.

Als Gemeinschaftsunternehmen der BVT Holding und von Dr. Werner Bauer, dem geschäftsführenden Gesellschafter der Top Select Management GmbH, vereint das Unternehmen die langjährige Expertise der beiden Gesellschafter bei Anlagen in den Bereichen Immobilien Deutschland und USA, Immobilienprojektentwicklungen, Investitionen in Energie und Infrastruktur, Private Equity sowie im Multi-Asset-Segment (Sachwertportfolio).

Als gesetzlich vorgeschriebene Verwahrstelle aller von der derigo verwalteten AIF fungiert das renommierte Bankhaus Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG. 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, Claudia Bader sowie Günter Renz.

PRI Principles for Responsible Investment

Verpflichtung zum nachhaltigen Investieren

Die derigo hat 2019 die UN „Principles of Responsible Investment“ unterzeichnet. Seit 2006 fördern die Vereinten Nationen (UN) Prinzipien für verantwortliches Investieren – Principles for Responsible Investment, kurz PRI. Die UN PRI sind mit aktuell über 2.300 Unterzeichnern – mit einem verwalteten Vermögen von 86,3 Billionen US-Dollar – die größte Initiative zur Implementierung, Verfolgung und Überwachung dieser Prinzipien weltweit. Insbesondere das jahrzehntelange Engagement der BVT bei Investitionen in regenerative und nachhaltige Energien, aber auch in den Bereichen Immobilien und Multi Asset, finden ihre Fortsetzung in der Entscheidung der derigo, sich nun den UN PRI zu verschreiben.

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

Geschäftsführer/CRO der derigo Verwaltungs GmbH Geschäftsbereiche Risikomanagement, Rechnungswesen und interne Revision

Günter Renz

Geschäftsführer/CFO der derigo Verwaltungs GmbH Geschäftsbereich Finanzen und Controlling

Stammdaten der derigo GmbH & Co. KG

Kommanditkapital in EUR	125.000
Gründungsjahr	2013
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz	München
Registergericht	Amtsgericht München
Handelsregister-Nr.	HRA 100884
Anzahl Mitarbeiter	15
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 Privatbankiers AG
Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 21 61-0, Telefax: +49 69 21 61-13 40
info@hauck-aufhaeuser.de, www.hauck-aufhaeuser.de

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

Von der derigo verwaltete Beteiligungen

Generelle Kennzahlen

Anzahl verwalteter Beteiligungen	29
Anzahl Zeichnungen	8.584
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.204.620
Eigenkapital in TEUR	696.849
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	10,0

derigo verwaltet zum Stichtag (31.12.2019) folgende geschlossene Fonds:

Immobilien USA
- BVT Residential USA 9 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- 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

Immobilien Europa
- BVT Real Rendite Fonds Nr. 1 GmbH & Co. KG
- BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Ertragswertfonds Nr. 7 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
- TS PE Pool GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- IFK 4 Sachwertportfolio 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

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: BVT-Gründer Harald von Scharfenberg erkannte bereits früh das Potenzial grüner Energien – nutzten seine Ahnen doch bereits Ende des 19. Jahrhunderts regenerative Energie in Form von Wasserkraft. Ebenso Dr. Werner Bauer, geschäftsführender Gesellschafter der derigo, der ein eigenes Wasserkraftwerk betreibt.

Bereits seit 1988 ist BVT im Segment Energie und Infrastruktur aktiv und hat 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.

Nachhaltigkeit als Verpflichtung

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 von ESG-Kriterien auf Unternehmensebene und im Investitionsprozess und damit einhergehend zu verantwortungsvollem und nachhaltigem Investieren über alle Assetklassen hinweg. 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. Zusätzlich zu dem ESG-Anlageansatz wurden in 2016 von den Vereinten Nationen die für alle Staaten geltenden 17 Nachhaltigkeitsziele, Sustainable Development Goals (SDG) definiert, die damit nachhaltigem Investieren – unter Berücksichtigung von ESG-Kriterien – konkrete (globale) Zielsetzungen vorgeben.

Wie Nachhaltigkeit bei BVT gelebt wird

Umwelt- und Sozialverträglichkeit wie auch gute Unternehmensführung sind für BVT keine neuen Trends, sondern seit langem von ganz wesentlicher Bedeutung bei Investitionsentscheidungen. Entsprechend dem Nachhaltigkeitsgedanken stehen deshalb bei der Auswahl von Projekten und Beteiligungen nachhaltige, langfristig orientierte Investitions- und Wertschöpfungsaspekte im Vordergrund.

Environmental (Ökologie und Umweltschutz)

Immobilien ohne Neuland-Verschleiß

Im Bereich Immobilien ist der sogenannte „Flächenfraß" bei größeren Projektentwicklungen häufig ein Thema. Werden Naturflächen versiegelt, um Gebäude und Wege anzulegen, bedeutet das einen Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Zudem gehen Objekte auf der grünen Wiese in der Regel mit zusätzlichen Verkehrsemissionen einher. Nachhaltiger ist es daher, bereits genutzte Grundstücke zu revitalisieren, also zeitgemäß und zukunftsweisend mit neuer Bebauung zu versehen. BVT bevorzugt die Nutzung solcher „Brownfield Lands" bei ihren Immobilienprojekten.

Auch bei der Auswahl des neuen BVT-Firmensitzes wurde insbesondere der Aspekt Nachhaltigkeit großgeschrieben. Das beginnt damit, dass beim Bau kein Boden neu versiegelt werden musste, da der Standort im Münchner Werksviertel auf ehemaligen Industrieflächen am Ostbahnhof liegt. Zudem wurde Wert auf nachhaltige Materialien und geringen Energieverbrauch bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität gelegt. So wird die LED-Beleuchtung beispielsweise automatisch gesteuert. Aufgrund dieser und weiterer ökologisch wie wirtschaftlich nachhaltiger Aspekte hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) das Gebäude mit dem „DGNB-Zertifikat in Gold" ausgezeichnet. Gewürdigt werden damit etwa Ökobilanz, Ressourcengewinnung und Flächeninanspruchnahme, aber auch die soziokulturelle und funktionale Qualität, Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit oder auch die Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist – mit dem Münchner Ostbahnhof direkt vor der Bürotür – optimal. Eine ÖPNV-Nutzung durch die Mitarbeiter fördert BVT durch Fahrtkostenzuschüsse. Somit spiegelt der neue Firmensitz das Credo wider, das BVT auch bei der Fondsauflage – nicht zuletzt als Pionier auf dem Feld der erneuerbaren Energien – erfolgreich macht: Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit zahlt sich am Ende für alle aus.

Umweltschutz durch CO_2-Einsparung und ressourcenschonende Maßnahmen
Zielsetzung der BVT ist es, umweltfreundliche Standards einzubinden, wo immer sich Möglichkeiten eröffnen. So bilden beispielsweise bei der Verwaltung von Bestandsimmobilien in Zusammenarbeit mit dem BVT-nahen Partner GPM Property Management GmbH die Themen Energie- und Wassereffizienz, Abfallreduzierung oder auch die Ressourcenreduzierung durch Digitalisierungsmaßnahmen eine ganz wesentliche Rolle. Dadurch lassen sich auch für die Mieter Kosteneinsparungen realisieren. Eine große wesentliche Umstellung ist bereits erfolgt: Zum 1. Januar 2020 wurde die Stromversorgung des deutschen Immobilienportfolios auf Ökostrom aus 100 % norwegischer Wasserkraft umgestellt. Damit werden die CO_2-Emissionen um 814 Tonnen pro Jahr reduziert. Ein Wechsel zu CO_2-neutraler Erdgasversorgung wird nach Ablauf der bestehenden Versorgerverträge vollzogen, was eine CO_2-Einsparung von weiteren rund 800 Tonnen pro Jahr bewirkt.

Bei der Finanzierung von regenerativen Energieprojekten im Bereich Windenergie konnten allein im Jahr 2019 mit einer nachhaltig produzierten Gesamtleistung von 546.348.000 kWh insgesamt Einsparungen von über 364.400 Tonnen umweltschädlicher CO_2-Emissionen realisiert werden. Im Vergleich dazu: Der durchschnittliche CO_2-Ausstoß einer Person in Deutschland pro Jahr beträgt laut Umweltbundesamt etwa 11,61 Tonnen.

Schutzmaßnahmen für Flora und Fauna
Die BVT investiert seit vielen Jahren unter anderem gemäß den Prinzipien des Naturschutzes und der Einhaltung von Umweltbestimmungen. So finden im Bereich von Energie- und Infrastrukturinvestitionen neben den gesetzlich vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen für gefährdete Tiere auch darüber hinausgehende Maßnahmen Berücksichtigung, wie beispielsweise das Anlegen neuer Streuobstwiesen zwischen Windkraftanlagen gemeinsam mit Naturschutzverbänden.

Social (soziale und gesellschaftliche Verantwortung)

Nachhaltiges Human Resource Management
Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BVT sind Grundlage für den Erfolg der Unternehmensgruppe. Dass sie sich wohlfühlen und dem Unternehmen langfristig erhalten bleiben, wird maßgeblich durch Komponenten wie die Sicherheit des Arbeitsplatzes, eine attraktive Vergütung, persönliche Entwicklungsmöglichkeiten und eine gute Arbeitsatmosphäre beeinflusst. Bei BVT beträgt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit neun Jahre. Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit kommt auch dem Transfer von Wissen im Unternehmen eine wesentliche Bedeutung zu. Zum Ausdruck kommt dies in einer gesunden Altersstruktur, die eine ausgewogene Mischung aus Erfahrung und Tatendrang sicherstellt. Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei BVT ist 47 Jahre, 45 % der Belegschaft sind Frauen.

In der neuen Firmenzentrale im Münchner Werksviertel bietet BVT ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein attraktives Umfeld inmitten eines vielfältigen Ensembles aus alten, modernisierten Industriebauten und zeitgemäßer Architektur. Helle Büros und offene Flächen fördern eine inspirierende und anregende Atmosphäre, in der konzentriertes Arbeiten, Kommunikation und innovatives Denken gefördert werden. Fest installierte, jährlich wiederkehrende Mitarbeiterveranstaltungen dienen dem Austausch außerhalb der Büroräume und fördern das positive Miteinander.

Zudem unterstützt BVT Maßnahmen, die der Gesundheit und dem Wohlbefinden der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dienen wie z. B. gemeinsame Sportaktivitäten, aber auch präventive betriebsärztliche Maßnahmen.

Die BVT ist bunt und beschäftigt Menschen mit unterschiedlichem sozialem und kulturellem Hintergrund. Um Familie und Privatleben leichter mit dem Beruf in Einklang bringen zu können, fördert BVT flexible Arbeitszeitmodelle.

Ausschlussregel für Unternehmensbeteiligungen
Bereits mit Auflegung erster Fonds im Private-Equity-Segment Anfang der 2000er-Jahre hat BVT Beteiligungen an Fonds ausgeschlossen, die sich z. B. an Unternehmen der Waffenherstellung beteiligen.

Governance (Unternehmensführung)

BVT hat sich die nachhaltige Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Ertragskraft bei möglichst hohem Nutzen für Kunden und Partner zum Ziel gesetzt. Grundlage dafür bilden verantwortungsvolle gesellschaftliche Handlungsgrundsätze auf Basis von Recht, Fairness und gegenseitiger Wertschätzung.

Hierzu zählen:
- Einhaltung von Gesetzen und Rechtsvorschriften
- Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und Korruption
- Einhaltung des Datenschutzes
- Fairer Wettbewerb und respektvoller Umgang mit Partnern
- Vermeidung von Interessenkonflikten

„Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit zahlt sich am Ende für alle aus.“

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.[1]

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 Erfolgschancen nutzen.

[1] Frühere Wertentwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung künftiger Beteiligungsangebote.

Investieren, wo es sich lohnt: die Anlageklassen der BVT Unternehmensgruppe

Anleger finden im Angebot der BVT Unternehmensgruppe Beteiligungsmöglichkeiten aus ebenso bewährten wie chancenreichen Assetklassen.

Immobilien
Eine besonders prominente Stellung nehmen europäische und US-amerikanische Immobilien ein. Angesichts zunehmender Globalisierung sowie einer weiter steigenden Weltbevölkerung bieten sie Anlegern interessante Perspektiven in einem vergleichsweise stabilen Umfeld.

In der Anlageklasse Immobilien USA hat die BVT 2015 mit dem BVT Residential USA 9 einen ersten, nach dem KAGB regulierten Spezial-AIF präsentiert, der 2016 bereits erfolgreich platziert wurde. 2017 folgten weitere Fonds mit Fokus auf professionelle sowie semiprofessionelle Anleger. Neben diesen Spezial-AIF steht mittlerweile auch wieder Privatanlegern eine Beteiligungsmöglichkeit via Publikums-AIF offen. Die BVT Residential USA Serie bietet eine Investitionsmöglichkeit in die Entwicklung und die Veräußerung von Class-A-Apartmentanlagen an ausgesuchten Standorten in den USA.

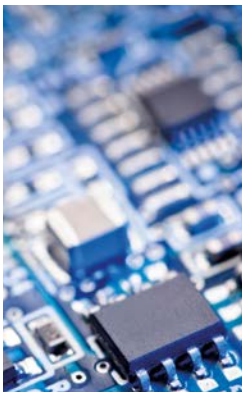
Im Bereich der europäischen Immobilien wurde im Sommer 2017 die BVT Ertragswertfondsserie mit einem ersten Publikums-AIF fortgesetzt. Das Konzept sieht Investitionen in ein Immobilienportfolio vor mit einer breiten, stabilitätsorientierten Streuung über Nutzungsarten und Mieter an wachstumsstarken Standorten. Kernelement des Ertragswertfonds-Konzepts ist der regionale Fokus auf Nordrhein-Westfalen als führende Wirtschaftsregion Deutschlands. 2019 wurde die Serie mit einem Spezial-AIF für semiprofessionelle und professionelle Anleger fortgesetzt.

Die Anlageklassen

Immobilien USA

Immobilien Europa

Energie



Private Equity

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.

BVT bietet zudem ausgewählte Beteiligungsmöglichkeiten an Neubau- und Revitalisierungsprojekten in Europa, die einen opportunistischen Investitionsansatz verfolgen.

Energie
Vor dem Hintergrund von Klimawandel und begrenzten Reserven an fossilen Energieträgern wie Kohle und Öl eröffnen auch Investitionen in Energieprojekte vielfältige Chancen – insbesondere im Bereich erneuerbare Energien. Die BVT bietet hierbei unterschiedliche Strukturierungsmöglichkeiten, von Einzelinvestments über Co-Investitionsmöglichkeiten bis hin zu Portfoliofonds und individuellen Mandaten.

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. Analog zum 2015 aufgelegten und bereits erfolgreich investierten TS PE Pool I, baut der aktuelle Fonds 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 auf den Aufbau eines Portfolios professionell ausgewählter Sachwertbeteiligungen beispielsweise an Immobilien, Luftfahrzeugen, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie Unternehmensbeteiligungen (Private Equity) setzt. Diese Fondsserie wurde 2005 von BVT in Zusammenarbeit mit Dr. Werner Bauer aufgelegt und im Sommer 2017 mit einem Publikums-AIF fortgesetzt. Daneben werden auf Basis dieses Multi-Asset-Konzepts seit 2014 nach dem KAGB regulierte AIF der BVT Concentio Serie exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert. Diese Fondsserie wurde Anfang 2020 um eine Investitionsmöglichkeit mit Fokus auf Nachhaltigkeit erweitert.

Sonstige
Mit dem Real Select Secondary Fund und dem Real Select Secondary Office Fund hat die derigo in 2015 zwei Spezial-AIF aufgelegt, die in den Aufbau ausgewogener, breit diversifizierter Portfolios aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen investieren, die sie am Zweitmarkt erwerben. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Nutzungsarten Einzelhandel, Logistik und Wohnen bzw. Büroimmobilien. Beide Fonds wurden Ende 2018 erfolgreich platziert, Ende 2019 gingen die Folgefonds an den Start. Auch Privatanleger erhalten seit 2017 über Publikums-AIF Zugang zu Beteiligungsmöglichkeiten mit Fokus auf Zweitmarktinvestitionen.

Hinweis
Bei den hier beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind (siehe hierzu auch den Hinweis auf der Umschlagrückseite).

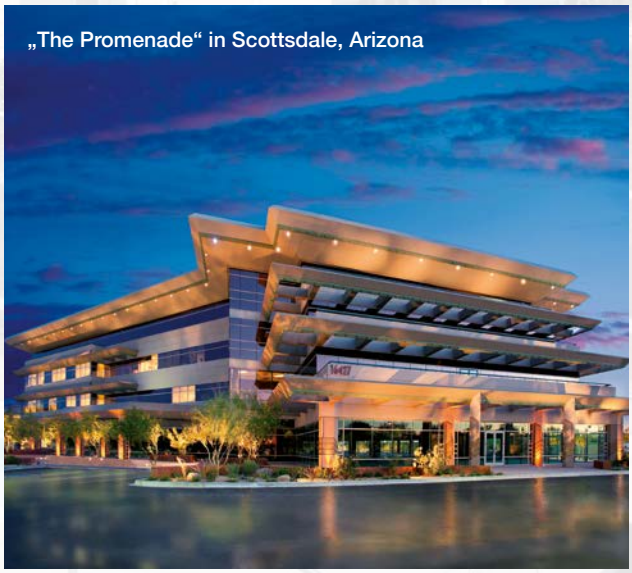
Infrastruktur

Sonstige

Multi Asset

Anlageklasse Immobilien USA

„Dean Taylor Crossing“ in Suwanee, Georgia



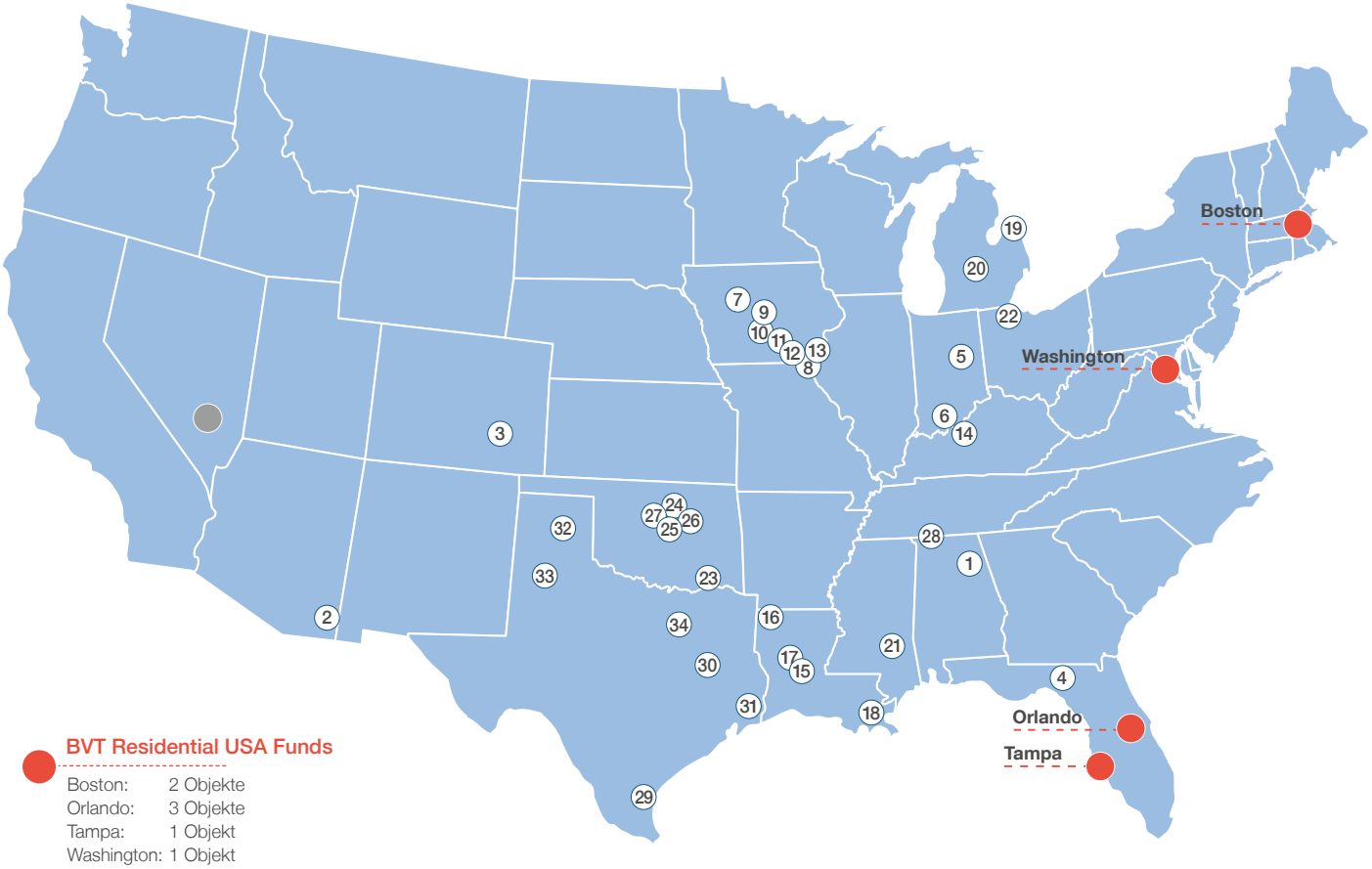
„The Promenade“ in Scottsdale, Arizona

„Fairfield Green at Peabody“, BVT Residential USA 1

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 31.12.2019



BVT Residential USA Funds

Boston: 2 Objekte
Orlando: 3 Objekte
Tampa: 1 Objekt
Washington: 1 Objekt

BVT Capital Partners Funds

Las Vegas

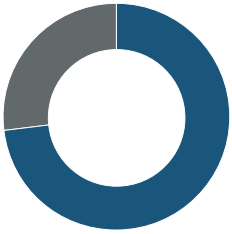
BVT Retail USA Portfolio Fund

Shoppingcenter:

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

Nutzungsarten in % am Portfolio

- Einzelhandel 73,2 %
- Wohnen/Sonstige 26,8 %



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 über 40 Jahre Erfahrung in der Auflage US-amerikanischer Beteiligungsangebote. Die zugehörigen Produktserien zeichnen sich dabei durch ein Investieren nach fest definierten Kriterien aus.

Den Auftakt der Geschäftstätigkeit in den USA bildete Ende der 1970er Jahre eine Fondsserie mit dem weltgrößten Betreiber von Selbstbedienungs-Lagerhäusern. In der Folgezeit wurden die Aktivitäten auf ein breites Spektrum an Renditeimmobilien, Shoppingcenter, Bürogebäude und Apartments, ausgeweitet. 29 davon wurden in den 1980er Jahren in entsprechenden Beteiligungsgesellschaften durch einen begrenzten Anlegerkreis als Private Placements realisiert, mit einem Eigenkapitalvolumen von rund 100 Mio. US-Dollar. Nahezu alle dieser Gesellschaften sind abgewickelt.

Seit Anfang der 1990er Jahre bilden die Serienprodukte US Retail Income Funds beziehungsweise BVT Shopping USA sowie die BVT Capital Partners Serie die Grundlage der BVT Geschäftstätigkeit in den USA. Auf Basis 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 (Atlanta, Georgia), präsent. Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen hier 21 Mitarbeiter. Weitere sechs Mitarbeiter verantworten in Deutschland den US-Immobilienbereich. Auf dieser Grundlage bietet die BVT Anlegern einen umfassenden Service von der Investition über das Assetmanagement bis hin zur individuellen US-Steuerberatung über ein eigenes Tochterunternehmen.

Rendite-Risiko-Profile nach Maß

Die US-Fondsserien der BVT verteilen sich auf die beiden Kategorien Development Funds und Income Producing Funds. Bei Ersteren stehen die Entwicklung, 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 adressieren vorrangig Anleger, die Wert auf kontinuierliche Auszahlungen legen. Sämtliche Investitionen erfolgen hier in bereits bestehende Einzelhandelsimmobilien, aus denen über mehrere Jahre Erträge aus Vermietungen erwirtschaftet werden.

Folgende Fondsserien werden im Folgenden ausführlich dargestellt:

Development Funds:
- BVT Residential USA Funds
- BVT Capital Partners Funds

Income Producing Funds:
- US Retail Income Funds
- BVT Retail USA Portfolio Fund

Gut beraten und betreut

Anleger, die in geschlossene US-Fonds investieren, sind gesetzlich verpflichtet, jährlich eine Einkommensteuererklärung in den USA abzugeben. Die International Investor Services, Inc. (IIS), ein Tochterunternehmen der BVT mit aktuell ca. 4.000 Kunden, bietet nicht ansässigen Ausländern hierzu eine umfassende Betreuung.

Generelle Kennzahlen Immobilien USA

Anzahl Beteiligungen	46
Anzahl Zeichnungen	20.516
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	2.519.625
Eigenkapital in TUSD	889.590
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	27,3
Assetklassenerfahrung in Jahren	43

Spezifische Kennzahlen Immobilien USA

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	114.161
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	71,4
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	28,6
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	7,8
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	5,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	3,1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	1,9
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	22.358
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	6
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	1

Aktive Beteiligungen Immobilien USA

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		8
Anzahl Zeichnungen		504
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		4,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		787.037
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		340.205
Tilgungsleistungen in TUSD	466	1.528
Liquidität in TUSD	2.772	32.298
Auszahlungen in TUSD	80	260
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		7.215
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		0,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		2,1

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Immobilien USA

Anzahl Beteiligungen	38
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	5,9
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	1.732.587
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	549.385
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	822.417

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. Seit Gründung des Unternehmens wurden 35.000 Wohneinheiten, verteilt auf 109 Anlagen, gebaut oder erworben mit einem Transaktionsvolumen von 5,6 Mrd. US-Dollar (davon allein 3,2 Mrd. US-Dollar seit 2010). Davon entwickelt wurden über 12.000 und renoviert/modernisiert 19.000. Verwaltet werden derzeit über 20.000 Wohnungen. 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 zum Beispiel, dass als Projektpartner nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis infrage kommen und dass vor Leistung der Kapitaleinlage der BVT Fondsgesellschaft in das jeweilige Joint Venture die Grundstücke gekauft bzw. fest unter Vertrag genommen und zur vorgesehenen Bebauung genehmigt sind.

Bis zum Stichtag des vorliegenden Performanceberichts (31.12.2019) wurden fünfzehn Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von über 1,5 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 22 Apartmentanlagen mit insgesamt über 7.000 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Bis Ende 2019 wurden acht Gesellschaften abgewickelt.

	IRR[1]	Multiple[2]	Ergebnis p.a.[3]
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 %

1 Erläuterung siehe Seite 7. Eventuell erfolgte Kapitalerhöhungen werden berücksichtigt.

2 Der Multiple wird berechnet durch Teilen der Ausschüttungen durch das Eigenkapital, ohne Agio. Eventuell erfolgte Kapitalerhöhungen werden berücksichtigt.

3 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.

Bei Fonds Nr. 6 befanden sich drei der vier Fondsprojekte während der Finanzmarktkrise in der Erstvermietung, wodurch das erzielbare Mietniveau deutlich beeinträchtigt wurde. Mit frischem Eigenkapital seitens der bestehenden Anleger und teilweise neuen Eigenkapitalpartnern bestand jedoch die Möglichkeit, alle Projekte durch die Krise zu bringen. Die erste Prognose, durch spätere Verkäufe der Objekte 60–70 % des ursprünglichen Eigenkapitals an die Anleger zurück zu führen, wurde weit über-

troffen. Letztlich konnte über das frische Eigenkapital hinaus auch die Rückzahlung des vollen ursprünglichen Eigenkapitals an die Anleger erreicht 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.

Entwicklungen am US-Mietwohnungsmarkt
Wichtiger Hinweis: Die nachfolgende Markteinschätzung hat den Stand zum 31.12.2019 und berücksichtigt daher noch keine der Marktunsicherheiten, welche durch die COVID-19-Situation verursacht werden. Es ist daher von einer erhöhten Unsicherheit bezüglich der getroffenen Prognosen auszugehen.

Der US-Mietwohnungsmarkt profitiert von vorteilhaften Grundlagen:

- **Dauerhaft positive demografische Entwicklung in den USA:**
  Die USA verzeichnen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum über die kommenden Jahre, allein 2019 kamen über 1,5 Mio. neue Einwohner hinzu (Quelle: U.S. Census). Die Nation ist nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt. Die sogenannten „Millenials", Nachkommen der „Baby Boomer"-Generation mit Geburtsdaten von ca. 1980 bis 2001 und 85,5 Mio. Geburten in diesem Zeitraum, sind die für den US-Mietwohnungsmarkt dem Alter nach wichtigste Bevölkerungsgruppe, da die größte Nachfrage nach Mietwohnungen von den bis 34 Jahre alten Amerikanern gestellt wird. Die jüngsten „Millenials" sind heute 19 Jahre alt. Das heißt, die Nachfragewelle, die aus dieser Gruppe in den kommenden ca. 15 Jahren weiterhin auf den US-Mietwohnungsmarkt zukommt, stellt auch langfristig eine wichtige Säule für dieses Immobiliensegment dar.

- **Wieder mehr Haushaltsgründungen:**
  Die US-Wirtschaft zeigt sich weiterhin stabil, mit durchschnittlichen Zuwächsen von etwas über 2 % p. a. in den letzten Jahren, in 2019 zuletzt rund 2,3 %. Der US-Arbeitsmarkt hat seine erfolgreiche Entwicklung der Vorjahre ebenfalls fortgesetzt, mit einer Erwerbslosenrate von nur noch 3,5 % (Stand: Dezember 2019). Diese positiven Rahmenbedingungen haben das Verbrauchervertrauen steigen lassen und zu einer neuerlichen Zunahme von Neugründungen privater Haushalte geführt.

- **Dabei deutliche Zunahme von Mieterhaushalten:**
  Die Zahl der Mieterhaushalte stieg von 33,3 Mio. in 2005 auf 43,7 Mio. in 2018, der Anteil an der Gesamtzahl der US-Haushalte somit von ca. 31 % auf über 34 % (Quelle: Joint Center for Housing Studies of Harvard University).

- **Anzeichen für einen gesellschaftlichen Wandel in den USA begünstigen den US-Mietwohnungsmarkt zusätzlich:**
  Bislang Rückgang der Eigentumsquote von knapp 70 % in 2004/05 auf 65,1 % im vierten Quartal 2019 (Quelle: U.S. Census).

Experten halten ein dauerhaftes Absinken der Hauseigentumsquote auf 62–64 % für gut möglich. Gründe für diese Entwicklung:

- **Trend zur Bevorzugung von urbanem Lebensumfeld sowie von sehr gut erschlossenen vorstädtischen Lagen.** Dabei sind vor allem wichtig: Die Nähe zu Arbeitsplätzen, zu Shopping- und Entertainment-Möglichkeiten und gute verkehrstechnische Anbindung sowohl an den Individual- als auch den öffentlichen Nahverkehr. Auch bei Investoren sind beide Standortkategorien stark gefragt, da die Wohnangebote aufgrund der Mietniveaus in Innenstadtlagen der großen Metropolen nicht mehr alle Mieter erreichen.

- **Kritischere Einstellung zum Hausbesitz** durch den zurückliegenden Kollaps am Häusermarkt als Folge der vorausgegangenen Spekulationswelle. Die jungen Amerikaner haben miterlebt, dass der „amerikanische Traum" vom Eigenheim schnell zum Albtraum werden kann – vom „Klotz am Bein" bis hin zum finanziellen Ruin zahlreicher Haushalte. Wohnen zur Miete gewinnt somit für diese Generation an Vorteilhaftigkeit und Attraktivität.

- **Flexibilität.** Ein weiterer wichtiger Aspekt in einer sich immer schneller wandelnden Arbeitswelt ist für viele der Wunsch bzw. die Notwendigkeit, möglichst flexibel und mobil zu sein, falls ein Arbeitsplatzwechsel ansteht. Auch dies lässt sich mit einer Mietwohnung wesentlich einfacher umsetzen als mit einem Eigenheim.

- **„Empty Nesters".** Auch wohlhabende ältere Menschen, oftmals bereits 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 viel Service, statt sich selbst um Haus und Hof kümmern zu müssen.

Generelle Kennzahlen BVT Residential USA Funds

Anzahl Beteiligungen	15
Anzahl Zeichnungen	5.181
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	1.469.737
Eigenkapital in TUSD	527.038
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	18,3
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

Spezifische Kennzahlen BVT Residential USA Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	30.549
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	12,3
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	87,7
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	5,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	< 1 Jahr
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	1,5
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	3.853
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	6
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	1

Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		450
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1,1
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		637.302
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		330.781
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	2.032	31.567
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %[2]		131,2
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD[2]	92.325	213.436
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD[2]	91.055	280.220

1 Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

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

Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds

Anzahl Beteiligungen[1]	9
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	5,9
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	832.435
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	196.257
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	257.618
Durchschnittliche Rendite IRR[2] in %[3]	4,8

1 Inkl. BVT Residential USA 9. Der Verkauf des Fondsobjekts sowie die Verkaufsausschüttung erfolgten in 2019. Zum Stichtag 31.12.2019 bestanden noch kaufvertragliche Einbehalte, die nach finaler Abrechnung bzw. Freigabe im März 2020 ausgeschüttet wurden. Diese Schlussausschüttung ist im Gesamtrückfluss enthalten.

2 Erläuterung siehe Seite 7.

3 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT Residential USA Funds 1–8/13/14

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	4.719
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	874.637
Eigenkapital in TUSD	219.507
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	24,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

Spezifische Kennzahlen BVT Residential USA Funds 1–8/13/14

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	30.549
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	12,3
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	87,7
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	37,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	1,1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	3,2
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	3.853
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	2
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds 1–8/13/14

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		2
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		0,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		98.613
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		43.250
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	762	5.980
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		0

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds 1–8/13/14

Anzahl Beteiligungen	8
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	6,1
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	776.023
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	176.257
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	228.729
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	4,4

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT Residential USA Funds 9–12/15

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	462
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	595.101
Eigenkapital in TUSD	307.531
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	15,5
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

Spezifische Kennzahlen BVT Residential USA Funds 9–12/15

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	0
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	0
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	2,5
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	4
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	1

Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds 9–12/15

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		4
Anzahl Zeichnungen		448
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		538.689
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		287.531
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	1.270	25.587
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		131,2
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	92.352	213.436
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	91.055	280.220

1 Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds 9–12/15

Anzahl Beteiligungen[1]	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[2] in %[3]	13,0

1 BVT Residential USA 9. Der Verkauf des Fondsobjekts sowie die Verkaufsausschüttung erfolgten in 2019. Zum Stichtag 31.12.2019 bestanden noch kaufvertragliche Einbehalte, die nach finaler Abrechnung bzw. Freigabe im März 2020 ausgeschüttet wurden. Diese Schlussausschüttung ist im Gesamtrückfluss enthalten.

2 Erläuterung siehe Seite 7.

3 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Development Funds: BVT Capital Partners Funds

Durch die Beteiligung an US-Limited Partnerships bietet BVT Investoren die Möglichkeit, sich als Limited Partner (Kommanditist) an der Entwicklung, der Vermietung und dem späteren Verkauf von Shoppingcentern oder Bürogebäuden zu beteiligen.

Die BVT Capital Partners Serie zeichnet sich durch eine, gegenüber der US Retail Income Fund Serie, höhere Renditeerwartung und eine kurze Haltedauer (zwei bis vier Jahre) aus. Außerdem finden hier im Regelfall keine Auszahlungen während der Laufzeit statt. Der Gewinn wird nach Abschluss der Bauphase und dem Verkauf des Objektes an den Investor ausgezahlt. Diese Form der Investition birgt die bei Developments üblichen höheren Risiken. Sie bieten dem Anleger aber durch einen frühen Einstieg in die Wertschöpfungskette überdurchschnittlich hohe Ertragschancen.[1]

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 Nebenmietern 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^2. Das gesamte Investitionsvolumen der Serie liegt derzeit bei über 500 Mio. US-Dollar, mit einem bisher investierten Eigenkapital von mehr als 131 Mio. US-Dollar.

[1] 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 %	16,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	25

Spezifische Kennzahlen BVT Capital Partners Funds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	1.719
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	100,0
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	1,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	7,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	0,8
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Capital Partners Funds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		40
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		17,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		12.350
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		8.400
Tilgungsleistungen in TUSD	162	370
Liquidität in TUSD	1.478	1.488
Auszahlungen in TUSD	80	260
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		7.180
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		3,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		85,5

[1] 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[1] in %[2]	10,9[3]

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

[3] 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 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 m² bis ca. 14.000 m² 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. Dies führte zunächst zu einer laufenden Auszahlung zum 30.06.2014 in Höhe von 3,5 % für den RIF VI und in Höhe von 1 % für den RIF VII. Ebenfalls im Juni 2014 wurde den Gesellschaftern seitens der Geschäftsführung aufgrund der positiven Verkaufspreisentwicklung empfohlen, alle vier Fondsobjekte noch 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. Hiervon konnten der US Retail Income Fund VI und der US Retail Income Fund VII in vollem Umfang profitieren. Nach intensiver Marktsondierung war es gelungen, die insgesamt acht Fondsobjekte beider Fonds zeitgleich in einem Gesamtpaket zu veräußern. Sieben Shoppingcenter wurden dabei an einen US-amerikanischen REIT veräußert, ein Shoppingcenter übernahm der aus der Fitnessbranche stammende Hauptmieter des 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 Beteiligungsgesellschaften wurden 1999/2000 im Rahmen der gemeinsamen US Retail Income Fund Serie aufgelegt. Die Gesamtinvestition von US Retail Income Funds VI und VII lag bei rund 79 Mio. US-Dollar.

Diese Transaktion beendet die beiden letzten Fonds der US Retail Income Fund Serie. Die Serie umfasste ursprünglich acht Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 401 Mio. US-Dollar, die im Zeitraum 1995 bis 2002 aufgelegt wurden.

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 %	0
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[1] in %[2]	7,3

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Income Producing Funds: BVT Retail USA Portfolio Fund

Der BVT Retail USA Portfolio Fund bot ab Oktober 2008 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 zum Beispiel Dollar Tree. Neben der vorgenannten breiten Streuung des Investments versprach die Fokussierung auf diese attraktiven, national erfolgreichen Ketten einen zusätzlichen Stabilitätsaspekt, denn sie deckten als langfristige Mieter rund 75 % der Mieteinnahmen ab.

Ebenfalls für das Investment sprachen die bestehenden 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^2, 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. Gegenstand der Vereinbarung ist die Rückführung des Darlehens, der teilweise Verzicht der Bank aus noch offenen Zinsforderungen sowie die Freigabe von Sicherheiten. Dies ermöglicht der BVT nun einen größeren Spielraum bei den Entscheidungen über die weitere Vorgehensweise des Projektes bzw. Portfolios.

Die Mieteinnahmen aus dem Shoppingcenter-Portfolio hatten sich vor diesem Hintergrund zwar spürbar verringert, dennoch ist es gelungen, nach dem bisherigen Tiefpunkt im Mai 2011 mit 89,5 %, in den Folgejahren die Vermietungsquote wieder schrittweise zu steigern. Sie lag zum Jahresende 2019 bei 92,8 %.

Die Objektfinanzierungen hatten eine Zinsfestschreibung bis zum 11.03.2016 (Pool 1–4) bzw. bis zum 11.01.2017 (Pool 5). Der Kapitaldienst aus diesen langfristigen Objektfinanzierungen wird auf Ebene der US-Objektgesellschaften vertragsgemäß erfüllt. Zudem hat seit April 2011, wie geplant, die Tilgung für Pool 1 bis 4 begonnen. Die Tilgung für Pool 5 setzte im Februar 2012 planmäßig ein. Im August 2015 haben erste Marktsondierungen sowie Vorgespräche bezüglich der Anschlussfinanzierungen begonnen. In 2016 konnte aufgrund intensiver Verhandlungen erfolgreich eine Anschlussfinanzierung mit der Ladder Capital Finance LLC mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen werden.

Erfreulicherweise konnte in den letzten Jahren ein Trend stetig und moderat ansteigender Mieteinnahmen verzeichnet werden, die in 2017, erstmals seit Jahren, zu einer Ausschüttung von Liquiditätsüberschüssen der Joint-Venture-Gesellschaft an die Holdinggesellschaft in Höhe von anteilig 630.000 US-Dollar führten. Diese Mittel wurden im Wesentlichen zu Tilgungszwecken an die das Eigenkapital finanzierende Bank weitergeleitet. Ob es auch in den Folgejahren zu Ausschüttungen der Joint-Venture-Gesellschaft an die Holdinggesellschaft kommen kann bleibt abzuwarten, da in 2018 die tilgungsfreie Zeit der Objektfinanzierung endete. Es sind seitdem, neben den üblichen laufenden Kosten und Betriebskosten sowie den Zinsen, auch die vertraglichen Tilgungen zu leisten.

Die sonstigen Zinskosten der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung sowie auch die laufenden Kosten der Holdinggesellschaft wurden im Jahr 2019 weiterhin von der BVT verauslagt. Aus vorgenannten Gründen standen auch in 2019 keine Mittel für Auszahlungen an die Anleger zur Verfügung. Das Propertymanagement hat auch weiterhin das strategische Ziel, aktiv eine stabile und steigende Vermietungsquote sowie steigende Mieten zu erreichen. Mit zunehmendem Alter der Objekte ist dabei auch ein schrittweise erhöhter Reparatur- oder Instandhaltungsaufwand sowie Kosten für Umbauten bei Neuvermietungen zu berücksichtigen.

Bei den Verkaufspreisen in dem Immobilien-Teilsegment der US Shadow Anchored Shoppingcenter ist seit 2016 eine leicht positive Entwicklung festzustellen.

BVT ist zuversichtlich, durch die getroffenen Maßnahmen und erheblichen Vorleistungen einen sinnvollen Beitrag zur Erholung des Portfolios geleistet zu haben. Nach einer weiteren Erholung der Märkte und der allgemeinen US-amerikanischen Wirtschaft, wie sie sich auch in 2019 fortsetzte, wird weiterhin der Verkauf des Portfolios, ganz oder in Teilen, angestrebt. Ein geeigneter Zeitpunkt könnte die zweite Jahreshälfte 2021 sein, wenn die aktuellen Objektfinanzierungen auslaufen.

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 %	70,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	12

Spezifische Kennzahlen BVT Retail USA Portfolio Fund

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	81.894
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	92,8
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	7,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	8,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	2,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	1,7
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	18.505
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Retail USA Portfolio Fund

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		14
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		12,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		137.385
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		1.024
Tilgungsleistungen in TUSD	304	1.158
Liquidität in TUSD	–738	–758
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		34
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		3,4

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Retail USA Portfolio Fund

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	n. v.

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Anlageklasse Immobilien Europa

Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude Düsseldorf

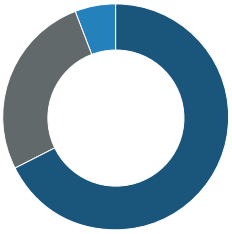
Einzelhandelsobjekt Kreuzau

Immobilien Europa: Investieren auf solider Basis

Die besondere Stärke einer der führenden Wirtschaftsnationen der Welt, ein gesunder Arbeitsmarkt, ein gutes Konsumklima: Zahlreiche Faktoren zeichnen Deutschland als aussichtsreichen Immobilienstandort für in- und ausländische Investoren aus. Dabei stehen aufgrund der hohen Nachfrage, neben Immobilien in den Big 7, auch B-Städte zunehmend im Fokus einer solventen nationalen und internationalen Klientel. Weitere Impulse setzt ein auch weiterhin anhaltendes Niedrigzinsumfeld.

Nutzungsarten in % am Portfolio[1]

- Büro/Praxen/Logistik 67,7 %
- Einzelhandel 26,5 %
- Wohnen/Sonstige 5,8 %



[1] Ohne BVT Real Rendite Fonds/Co-Investments und Opportunistische Investments.

Immobilienstandorte Europa per 31.12.2019

BVT Einzelobjektfonds

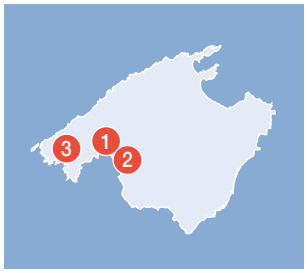
BVT Ertragswertfonds

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

Opportunistische Investments

1 Alegre
2 Carrer Pau
3 Port Andratx
4 Eschborn

MALLORCA



Fokus der BVT Unternehmensgruppe
In der Anlageklasse Immobilien Europa fokussiert sich die BVT auf Büro- und Handelsimmobilien, vorwiegend auch in chancenreichen B-Lagen und -Städten sowie auf Investitionsmöglichkeiten in Projektentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Einzelhandel mit hohem Vorvermietungsstand. Diese Anlagestrategie hat sich auch in der aktuellen Corona-Krise bewährt.

Zukünftige Schwerpunkte Immobilien Europa
- Ertragsstarke Büro- und Handelsimmobilien
- Projektentwicklungen in den Bereichen Wohnen und Einzelhandel mit hohem Vorvermietungsstand

Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe
Seit 1992 realisiert die BVT regelmäßig deutsche Immobilienfonds in der Rechtsform der KG. Die in den Anfangsjahren aufgelegten Fonds waren dabei überwiegend steuerorientiert. Sie beinhalteten jeweils ein Fondsobjekt, vorwiegend in den neuen Bundesländern. Daneben wurden zwei Fonds in den alten Bundesländern aufgelegt. Die Fondsobjekte – Einkaufszentren, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handelsimmobilien – waren überwiegend langfristig an Endmieter vermietet.

Mit ihrer Ertragswertfondsserie konzentriert sich die BVT seit 2004 auf die Konzeption von ertrags- und ausschüttungsorientierten Fonds. Diese investieren jeweils in ein aus mehreren Objekten bestehendes Immobilienportfolio. Diese Erfolgsstory wird seit Sommer 2017 mit einem ersten Publikums-AIF der Fondsserie, dem BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, fortgesetzt. Des Weiteren befindet sich seit Ende 2019 mit dem BVT Ertragswertfonds Nr. 7 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG der erste Spezial-AIF mit einem Fokus auf professionelle und semiprofessionelle Anleger in der Platzierung. 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, investiert dieser Fonds Kapital kurzfristig in die Projektentwicklung – sprich in die Erstellung und den sofortigen Verkauf von Wohn- und Einzelhandelsimmobilien. Damit nutzt die BVT die besonderen Chancen, die sich aus der zunehmend eingeschränkten Kreditvergabe durch Banken in Folge verschärfter Eigenkapitalvorschriften – Stichwort Basel II und Basel III – ergeben. Über den Fonds stellt sie ausgewählten Projektentwicklern nach strengen Kriterien Eigenkapital als sogenanntes Mezzanine-Kapital zur Verfügung.

2012 etablierte die BVT auf Basis des Investitionskonzepts des BVT Real Rendite Fonds darüber hinaus ein Co-Invest-Programm. Vermögenden Privatinvestoren, Family Offices und Stiftungen eröffnet es einen exklusiven Zugang zum Dealflow des BVT Real Rendite Fonds, um ein eigenes Immobilienportfolio zu konfigurieren. 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 Europa

Anzahl Beteiligungen	57
Anzahl Zeichnungen	8.595
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	973.670
Eigenkapital in TEUR	499.071
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	28,5
Assetklassenerfahrung in Jahren	28

Spezifische Kennzahlen Immobilien Europa[1]

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	168.241
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	98,6
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	1,4
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	3,5
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	2,6
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	3,2
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroption) in Jahren	4,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	4,8
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	19.025
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

[1] Ohne BVT Real Rendite Fonds, BVT Co-Investments und Opportunistische Investments.

Aktive Beteiligungen Immobilien Europa

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		20
Anzahl Zeichnungen		5.678
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		446.048
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		250.079
Tilgungsleistungen in TEUR	5.579	5.676
Liquidität in TEUR	9.862	2.585
Auszahlungen in TEUR	11.876	9.210
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		96.130
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		3,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		38,4

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Immobilien Europa

Anzahl Beteiligungen	37
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,6
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	527.622
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	248.993
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	127.166

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 erwirbt nicht ein Portfolio aus fertigen Immobilien, um dies langfristig zu halten, sondern er investiert sein Kapital kurzfristig in die Projektentwicklung, d. h. in die Erstellung und den kurzfristigen Verkauf, von Wohn- und Einzelhandelsimmobilien.

Damit ergreift BVT die Chancen, die sich aus der eingeschränkten Kreditvergabe durch die Banken ergeben und stellt nach strengen Kriterien ausgewählten Projektentwicklern Eigenkapital als sogenanntes Mezzanine-Kapital zur Verfügung.

Das Angebot vereint die 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 bis Ende 2019 hat der Fonds insgesamt 19 Investitionen in Höhe von 14,2 Mio. EUR bei unterschiedlichen Projektentwicklern getätigt. Elf Investitionen erfolgten in Einzelhandelsimmobilien sowie eine Investition in ein gemischtes Wohn- und Einzelhandelsprojekt. Davon sind bis Ende 2019 alle Investitionen vollständig zurückgeführt. Bei einer Investition musste ein Verlust von rund 48 % der Investitionskosten in Kauf genommen werden. Sieben Investitionen erfolgten in Wohnimmobilien, wovon bis Ende 2019 sechs Investitionen vollständig zurückgeführt sind. Bei einer Investition erfolgte zudem eine Teilrückzahlung. Per Ende 2019 besteht somit noch eine Investition mit einem Volumen von rund 150 TEUR, welche planmäßig in 2020 zurückgeführt werden soll.

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft hat zum 31.12.2018 geendet und die Gesellschaft befindet sich seitdem in Liquidation.

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	8

Spezifische Kennzahlen BVT Real Rendite Fonds

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

Aktive Beteiligungen BVT Real Rendite Fonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		176
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		8,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.914
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.914
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	964	57
Auszahlungen in TEUR	1.496	2.939
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		6.318
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		42,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		91,4

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Real Rendite Fonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	n. v.

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Immobilienprojektentwicklungen Deutschland: BVT Co-Investments

Bei diesem Angebot wird ausgewählten Investoren die Möglichkeit eröffnet, als Co-Investor am Dealflow des BVT Real Rendite Fonds zu partizipieren. In der Regel beteiligt sich der Co-Investor als stiller Gesellschafter parallel zur Fondsgesellschaft an einzelnen, individuell auszuwählenden Projektgesellschaften. In geeigneten Fällen werden den ausgewählten Investoren auch Projekte angeboten, an denen der BVT Real Rendite Fonds nicht beteiligt ist.

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

Seit Beginn des Angebots bis Ende 2019 haben sich ausgewählte Investoren an 34 Projekten mit einem Investitionsvolumen von 95 Mio. EUR beteiligt, wovon die Investitionsmittel bei 27 Projekten in den Jahren 2013 bis 2019 zurückgeführt und die erwarteten Erlöse generiert werden konnten.[1] Bei einem Projekt musste ein Verlust in Höhe von rund 48 % in Kauf genommen werden.

Von den 34 Projekten erfolgten Investitionen in 19 Projekte parallel zum BVT Real Rendite Fonds. Im Jahr 2020 beteiligten sich Co-Investoren bislang an weiteren zwei Projekten. Zudem wird aufgrund der vorhandenen Projektpipeline sowie der Gruppe potenzieller Investoren mit weiteren Investitionen für das Jahr 2020 gerechnet.

1 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT Co-Investments

Anzahl Beteiligungen	34
Anzahl Zeichnungen	225
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	95.080
Eigenkapital in TEUR	95.080
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	8

Spezifische Kennzahlen BVT Co-Investments

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	2
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	6

Aktive Beteiligungen BVT Co-Investments

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		62
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		34.450
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		34.450
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	n. v.	n. v.
Auszahlungen in TEUR	1.929	827
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		5.400
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		2,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		15,7

1 Bezogen auf Eigenkapital.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Co-Investments

Anzahl Beteiligungen	28
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	1,9
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	60.630
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	60.630
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	68.282
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	7,1

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

BVT Ertragswertfonds

Nach Auslaufen der damals vom Markt stark nachgefragten steuerorientierten deutschen Immobilienfonds konzentriert sich BVT seit 2004 mit den Ertragswertfonds verstärkt auf die Initiierung und Platzierung von ertrags- und ausschüttungsorientierten geschlossenen Immobilienfonds. Dabei wird gezielt versucht, konstruktive Merkmale, die bei den steuerorientierten Fonds Ursache für deren Fehlentwicklung waren, zu vermeiden. Strategie ist daher die Streuung des Anlagekapitals auf ein gezielt diversifiziertes Immobilienportfolio. So wurden bislang neben den klassischen Büroimmobilien auch gemischt genutzte Immobilien mit Büro, Einzelhandel und Wohnungen oder Logistik- und Einzelhandelsimmobilien in die Portfolien der einzelnen Fonds aufgenommen. Grundlage der Qualitätssicherung ist die jahrzehntelange Erfahrung der BVT in den Bereichen Fonds, Asset- und Propertymanagement.

Die Laufzeit der Ertragswertfonds beträgt konzeptionsgemäß zehn Jahre nach Vollplatzierung und sieht dann die sukzessive Prüfung von Verkaufsoptionen vor. Im Ergebnis führt dies zu einer für Immobilieninvestitionen überschaubaren Kapitalbindung für die Anleger. Investitionsschwerpunkt ist derzeit die prosperierende Region Rhein-Ruhr, in der die BVT über ein besonders dichtes Netzwerk verfügt. Die sechs Fonds der Ertragswertfondsserie entwickelten sich großteils prospektgemäß, wobei die Geschäftsführung bei den ersten Ertragswertfonds durch die Beimischung von Schweizer-Franken-Finanzierungen aufgrund der Wechselkursentwicklung in den letzten Jahren eine erhöhte Liquiditätsreserve 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 können somit mittelfristig kompensiert werden. Durch die stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland sind die Nachvermietungen in den Fonds zu annähernd prospektgemäßen Ansätzen möglich, wobei durch Incentives und höhere Ausbaukosten die Ausgabenseite in den Fonds stärker belastet wird. Dies gilt auch für das Jahr 2019. Gleichzeitig profitieren die Anleger von Wertsteigerungen aufgrund der gestiegenen Kaufpreisfaktoren. Die Erfolgsstory der Ertragswertfonds wurde im 2. Halbjahr 2019 mit dem neuen Spezial-AIF BVT Ertragswertfonds Nr. 7 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG fortgesetzt.

Auch in der aktuellen Corona-Krise zeigt sich wieder, dass die Anlagestrategie der Ertragswertfondsserie richtig war und ist. Aufgrund der Risikostreuung durch die Investition in mehrere Immobilien mit vielen Mietern unterschiedlicher Nutzungsarten und der Konzentration auf Büro- und Praxisimmobilien sowie auf Einzelhandelsimmobilien mit Unternehmen der Lebensmittelbranche als Ankermieter, erleiden die Fonds nahezu keine Mietausfälle durch die Corona-Krise. Somit ist aus heutiger Sicht die Einnahmesituation der Fonds durch die weiterhin eingehenden Mieteinnahmen gesichert.

Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Anzahl Beteiligungen	7
Anzahl Zeichnungen	4.825
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	298.745
Eigenkapital in TEUR	138.474
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	38,9
Assetklassenerfahrung in Jahren	28

Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m²)	142.368
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	98,9
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	1,1
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	2,9
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier: inkl. Gastronomie)	2,4
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	3,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	4,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	5,0
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m²	18.300
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		7
Anzahl Zeichnungen		4.825
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		9,4
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		298.745
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		138.474
Tilgungsleistungen in TEUR	1.719	4.219
Liquidität in TEUR	5.191	7.556
Auszahlungen in TEUR	3.502	4.774
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		59.000
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		3,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		42,6
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %[2]		11,9
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR[2]	9.843	11.016
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR[2]	16.392	23.445

1 Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

2 Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF EWF 6 und EWF 7.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5

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[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 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	4.655
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	275.300
Eigenkapital in TEUR	122.881
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	39,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	28

Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 1–5

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m²)	131.946
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	98,8
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	1,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	3,1
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	2,3
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	3,7
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	3,9
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	4,9
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m²	18.300
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		5
Anzahl Zeichnungen		4.655
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		12,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		275.300
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		122.881
Tilgungsleistungen in TEUR	1.480	3.977
Liquidität in TEUR	5.126	2.598
Auszahlungen in TEUR	3.500	4.599
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		58.822
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		3,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		47,9

1 Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5

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[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nach KAGB regulierte Beteiligung

Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 6–7

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	170
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	23.592
Eigenkapital in TEUR	15.593
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	31,2
Assetklassenerfahrung in Jahren	28

Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 6–7

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	10.422
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	100,0
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	1,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier inkl. Gastronomie)	4,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	10,7
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	6,9
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 6–7

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		170
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		23.592
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		15.593
Tilgungsleistungen in TEUR	239	242
Liquidität in TEUR	65	4.958
Auszahlungen in TEUR	2	175
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		178
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		1,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		1,1
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		11,9
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	9.843	11.016
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	16.392	23.445

1 Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 6–7

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[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

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. Ziel ist, nach einer Revitalisierung, die Immobilie am Markt neu zu positionieren und aus der Wiederveräußerung einen möglichst hohen Gewinn zu erwirtschaften. Hierzu hat die BVT ein Joint Venture mit der Kriton Immobilien GmbH gegründet. BVT-Kriton identifiziert europaweit Value-Add-Objekte, die in einem Zeitfenster von zwei bis vier Jahren entwickelt und anschließend veräußert werden (z. B. Büro- oder Eigentumsprojekte aus Insolvenzen). Zur Umsetzung der Projekte sucht BVT-Kriton Investoren, die gemeinschaftlich das notwendige Eigenkapital zur Verfügung stellen. Als erstes Projekt wurde Ende 2014 eine bereits zu ca. 60 % fertiggestellte Eigentumswohnungsanlage in Palma de Mallorca erworben und nach Neuplanung der Grundrisse fertiggestellt. Ziel war der anschließende Einzelverkauf der Wohnungen. Doch bereits vor Fertigstellung wurden die Anteile an dem Projekt von einem Einzelinvestor übernommen. Der Kaufpreis betrug 140 % der gesamten Kommanditanteile und wurde Anfang 2016 bezahlt.

Weitere Projektentwicklungen auf Mallorca laufen derzeit. Je nach Erteilung der Baugenehmigung und Fertigstellung wird mit einem Abschluss der Projekte ab dem Jahr 2020 gerechnet.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Opportunistische Investments

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	39
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	48.105
Eigenkapital in TEUR	39.550
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	6,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	6

Spezifische Kennzahlen Opportunistische Investments

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt je Nutzungsart	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	n. v.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	n. v.
Insgesamt erstellte Wohnfläche in m^2	n.v.
Davon zum Stichtag verkauft in m^2	n.v.

Aktive Beteiligungen Opportunistische Investments

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		4
Anzahl Zeichnungen		38
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		4,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		34.715
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		27.950
Tilgungsleistungen in TEUR	3.250	829
Liquidität in TEUR	–766	–9.573
Auszahlungen in TEUR	4.446	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		4.446
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		15,9

Aufgelöste Beteiligungen Opportunistische Investments

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	1,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	13.390
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	11.600
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	12.386
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	37,0

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

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 haben durch Forderungsverzicht und/oder Rangrücktritt die Belastungen der Fonds durch Kredite und Schuldendienst reduziert. Durch den Einsatz der BVT Fondsverwaltung konnten von den finanzierenden Banken Zugeständnisse (Forderungsverzichte) in Höhe von annähernd 60 Mio. EUR erzielt werden. Die Gesellschafter haben freiwillig Teile der erhaltenen Auszahlungen zurückgezahlt, die Banken im Gegenzug auf die weitere Rückforderung von Auszahlungen verzichtet. BVT hat durch Neuvermietungsgarantien, die einen Mindest-Cashflow 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 Ostimmobilien zu deutlich erholten Preisen zu veräußern. Daneben gibt es zwei KG-Fonds in den alten Bundesländern, von denen der eine („Ulm-Ost“) annähernd prospektgemäß verläuft und der andere („Walzmühle“) leider hinter den Erwartungen zurückblieb.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	3.330
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	524.679
Eigenkapital in TEUR	219.053
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	11,8
Assetklassenerfahrung in Jahren	28

Spezifische Kennzahlen BVT Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m^2)	25.873
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	97,3
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	2,7
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Büro/Praxen/Logistik	11,5
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Einzelhandel (hier: inkl. Gastronomie)	5,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt Wohnen/Sonstige	0,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) in Jahren	2,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	1,6
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m^2	726
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

Aktive Beteiligungen BVT Fonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		577
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		25,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		71.077
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		42.290
Tilgungsleistungen in TEUR	610	628
Liquidität in TEUR	4.473	4.546
Auszahlungen in TEUR	503	670
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		20.966
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		1,6
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		49,6

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	8
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	14,4
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	453.602
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	176.763
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	46.497
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %	n. v.[2]

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Primär steuerinduzierte Beteiligungen.

Anlageklasse Energie

Heizkraftwerk Schwerin

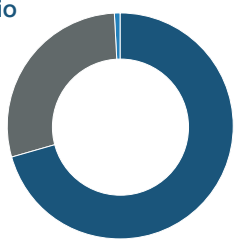
Solarpark Königsbrück

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

- Kraftwerke 70,6 %
- Windkraftanlagen 28,6 %
- Solaranlagen 0,8 %



Weltweit besteht im Bereich Energie ein enormer Investitionsbedarf. Die meisten Regierungen haben deshalb vielfältige Förderinstrumente und Investitionsanreize geschaffen. Sie sollen sowohl den Bau weiterer umweltschonender und klimafreundlicher Erzeugungsanlagen unterstützen, als auch eine Modernisierung der vorhandenen Energieinfrastruktur forcieren. Verschiedene Systeme wie Einspeisevergütungen, Marktprämien und Steuervergünstigungen garantieren dabei Mindesterträge auf die Anfangsinvestitionen – in der Regel über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren. Für Investoren eine angenehm solide Grundlage.

Fokus der BVT Unternehmensgruppe

In der Anlageklasse Energie liegt der Fokus der BVT mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo auf langfristigen Anlagen aus der Wind- und Solarbranche. Hinzu kommen ausgewählte Repowering-Projekte bestehender Windparks. Letztere stehen für das Ersetzen von Windenergieanlagen der ersten Generationen durch moderne Turbinen. Bei einer Halbierung der Anlagenzahl und gleichzeitiger Verdoppelung der Leistung wird durch die damit verbundene effizientere Nutzung ein bis zu dreimal höherer Ertrag erreicht. Weitere Investitionen sind auch in innovative Anlagen auf Basis konventioneller Energieträger geplant sowie in Infrastrukturkomponenten für das Erzeugen, Transportieren und Speichern von Energie. Die Konzeption der jeweiligen Sachwertbeteiligungen erfolgt in Abhängigkeit von künftigen Marktbedingungen. Hier spielt insbesondere die weitere Entwicklung der staatlichen Förderung regenerativer Energien eine entscheidende Rolle.

Zukünftige Schwerpunkte im Bereich Energie

- Langfristige Anlagen in den Bereichen Wind und Solar
- Repowering bestehender Windparks
- Innovative Anlagen auf Basis konventioneller Energieträger
- Ausgewählte sonstige Energieprojekte
- Infrastrukturprojekte für Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme
- Projekte im Rahmen öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP)

Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe

Vor dem Hintergrund einer für Umweltthemen zunehmend sensibilisierten Bevölkerung etablierte die BVT unter dem Motto „Umweltschutz als Kapitalanlage“ im Jahr 1988 eine komplett neue Anlageklasse: Umweltfreundliche sowie umweltentlastende Projekte der Energieerzeugung. Dahinter steht bis heute die Überzeugung, dass Ökologie und Ökonomie sich nicht gegenseitig ausschließen müssen. Sowohl als Finanzierer wie auch als Betreiber war die BVT damit einer der Wegbereiter für Beteiligungsangebote in diesem Sektor. Den Anfang machten Blockheizkraftwerke und Deponieentgasungsanlagen. In dem inzwischen bedeutendsten Bereich Windkraft setzte die BVT 1989 mit dem bei Eröffnung seinerzeit größten Windpark Europas in Nordfriesland ein weiteres wichtiges Zeichen. Diese von der BVT in Deutschland erstmals über einen Publikumsfonds finanzierte Anlage gilt in der Branche bis heute als Pionierleistung.

Anfang der 1990er Jahre setzte die BVT mit ersten Engagements im Bereich öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP) erneut Maßstäbe – lange bevor dieser Begriff populär wurde. Die zugehörigen Konzepte entlasteten Kommunen dabei nicht nur in der Finanzierung von Großprojekten, sondern auch bei den Risiken des operativen Betriebs. Damit leistete die BVT in einem Bereich Pionierarbeit, der von allen politischen Parteien heute intensiv diskutiert wird.

Besonderes Interesse seitens der Kommunen bestand damals an der Finanzierung und dem Betrieb umweltfreundlicher kommunaler Kraftwerke auf Basis der Kraft-Wärme-Koppelung (KWK). Vor allem in den neuen Bundesländern war Stadtwerken in kommunalem Besitz eine eigenständige Finanzierung angesichts der damit verbundenen hohen Summen oft nicht möglich. Zusammen mit einer deutschen Großbank realisierte die BVT eine Finanzierung, die es erlaubte, diese Projekte sogar günstiger zu finanzieren als über klassische Kommunalkredite. Mit dem bundesweit ersten auf diese Weise über einen Fonds finanzierten kommunalen Kraftwerk in Stendal, im Jahr 1991, setzte die BVT erneut einen Meilenstein.

Mit dem Windpark Sustrum/Renkenberge startete im Jahr 1998 die zweite Generation der BVT Windkraftfonds. Die Anlagen hoben sich insbesondere durch eine sechsmal höhere Leistung von den früheren Windparks ab. In den Folgejahren wurde die Serie durch vier weitere Windkraftfonds fortgesetzt.

Ebenfalls im Jahr 1998 wurde mit dem Kraftwerke-Pool der bisher größte BVT Umweltfonds aufgelegt. Er fasste die Finanzierung fünf einzelner Kraft-Wärme-Kopplungs-Kraftwerke in einem Fondsmodell zusammen.

2008 wurde mit dem BVT Umweltequity Solarpark 1 in einen bereits in Betrieb genommenen Photovoltaik-Freiflächensolarpark investiert.

Mit ihrem umfangreichen Know-how konnte die BVT auch unter schwierigen Rahmenbedingungen ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen. Bis heute vereint die BVT damit über 30 Jahre Erfahrung in der Konzeption renditestarker Investitionsmöglichkeiten im Bereich Energieerzeugung.

Nachfolgend werden die Fondsserien der BVT im Bereich Energie detailliert dargestellt:

- Windkraftfonds
- Kraftwerkefonds
- Solarfonds

Generelle Kennzahlen Energiefonds

Anzahl Beteiligungen	21
Anzahl Zeichnungen	8.725
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.405.746
Eigenkapital in TEUR	576.410
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	16,7
Assetklassenerfahrung in Jahren	31

Spezifische Kennzahlen Energiefonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	9
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	1.480
Energieproduktion Strom MWh	318.079
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	7,9
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	7,8
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

Aktive Beteiligungen Energiefonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		5.986
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		20,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		853.901
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		367.401
Tilgungsleistungen in TEUR	19.201	18.987
Liquidität in TEUR	28.326	26.044
Auszahlungen in TEUR	59.696	17.470
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		345.254
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		4,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		94,0

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Energiefonds

Anzahl Beteiligungen	12
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	12,2
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	551.846
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	209.009
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	171.443

Windkraftfonds

Noch vor Einführung des Stromeinspeise-Gesetzes im Jahr 1991 als erstem übergreifenden Regelwerk für die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien konzipierte die BVT mit dem Windpark Nordfriesland im Jahr 1989 das deutschlandweit erste öffentliche Beteiligungsangebot in diesem Segment. Seither unterlagen sowohl die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die allgemeine Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem beständigen Wandel. In den vergangenen 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, Stromeinspeisegesetz (StrEG) von 1991, Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) von 2000 einschließlich Novellen 2004, 2009, 2012, 2014 und 2017 – 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 Strompreisrückgänge, die zu negativen Abweichungen bei den Stromerlösen dieser Windparks gegenüber der Planrechnung führten. Auch der Gesetzgeber erkannte letztlich, dass durch die Anbindung an den Marktstrompreis eine Investitionssicherheit für Windkraftanlagen nicht gewährleistet war und verabschiedete im April 2000 das EEG, welches neben neuen Parametern (Referenzertragsmodell) vor allem feste und gestufte Strompreise für Windkraftanlagen über eine Laufzeit von 20 Jahren garantiert und somit Investitionssicherheit für Windparks geschaffen hat. Seitdem gab es einschließlich 2017 fünf EEG-Novellen, um das Gesetz sowohl an die Fortschritte als auch an die Herausforderungen der dynamischen Entwicklung der erneuerbaren Energien anzupassen. Für die Windparks Flomborn und Zölkow beispielsweise, die noch unter den Rahmenbedingungen des StrEG konzipiert wurden, stellte sich durch das EEG eine leichte Verbesserung der Rentabilität ein. Das Repowering der Windparks Nordfriesland I und Nordfriesland II im Jahr 2006 erfolgte dann auf Basis der EEG-Novelle 2004. Die in 2011/12 durchgeführte Erweiterung des Windparks Sustrum/Renkenberge um drei Windkraftanlagen wurde schon auf Grundlage der EEG-Novelle 2009 konzipiert. Alle BVT Windparks betreffend 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 Herausforderung für die BVT wird zukünftig darin liegen, die Risiken der Konzeption und des Betriebs von Windparks im Marktumfeld der 2017 erfolgten EEG-Novellierung zu meistern. Hier hat BVT aber bereits ihr Gespür für Marktchancen – als in den ersten Windparks bereits in 2008 die Direktvermarktung eingeführt wurde – und technische Innovationen – wie das System iSpin von Romowind zur Optimierung der Ertragskraft – mehrmals unter Beweis gestellt.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Windkraftfonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	2.145
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	307.471
Eigenkapital in TEUR	122.110
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	45,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	31

Spezifische Kennzahlen Windkraftfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	7
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	150,1
Energieproduktion Strom MWh	313.369
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	7,8
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	8,3
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

Aktive Beteiligungen Windkraftfonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		7
Anzahl Zeichnungen		1.994
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		22,1
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		300.345
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		119.356
Tilgungsleistungen in TEUR	18.337	18.123
Liquidität in TEUR	27.476	23.918
Auszahlungen in TEUR	4.373	17.145
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		99.663
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		14,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		83,5

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Windkraftfonds

Anzahl Beteiligungen	3
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	23,7
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	7.126
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	2.754
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	4.898
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	8,1

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Kraftwerkefonds

Für den Klimaschutz und die Reduzierung des CO_2-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 für die Erzeuger führte, war einer der ausschlaggebenden Gründe dafür, dass die wirtschaftlichen Ergebnisse der Kraftwerkefonds hinter den Erwartungen zurückblieben. Alle Fondsgesellschaften hatten mit den Abnehmern langfristige Verträge mit festgelegten Strompreisen abgeschlossen, die sich überwiegend an den Erzeugungskosten orientierten. Die Abnehmer, in der Regel kommunale Stadtwerke, verweigerten jedoch diese vertraglich fest vereinbarten Zahlungen mit Hinweis auf die geänderte Marktsituation und verlangten eine Anpassung der Verträge. Diese Haltung der Stromabnehmer führte in fast allen Fällen nicht nur zu aufwendigen Rechtsstreitigkeiten oder Schlichtungsverhandlungen, sondern infolge von Zahlungsverweigerungen auch zu Liquiditätsengpässen. Die daraus resultierenden Vergleiche bzw. Vereinbarungen sind für die Fondsgesellschaften als durchweg positiv zu bewerten (80 % Vergleichsquote oder gewonnene Rechtsstreitigkeiten), sodass diese zu einer nachhaltigen Stabilisierung der Projekte führten.

Beim Kraftwerke-Pool als größtem BVT Umweltfonds konnten die Rechtsstreitigkeiten mit den Stadtwerken infolge des durch die Strommarktliberalisierung verursachten Strompreisverfalls überwiegend im Interesse des Fonds beigelegt werden. Die Gesellschaft hat hinsichtlich ihrer Forderungen weitgehend obsiegt, musste aber auch vereinzelt Zugeständnisse machen.

Während bei den Kraftwerken Dessau, Stendal und Neubrandenburg eine vertragsgemäße Übertragung der 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 wird die Fondsgesellschaft voraussichtlich im Jahr 2020 liquidiert. Die Anleger werden die Beteiligung mit einem Liquiditätsüberschuss nach Steuern im einstelligen Bereich abschließen.

Aufgrund der dargestellten Probleme konnten Auszahlungsreduzierungen in den Kraftwerkefonds nicht vermieden werden. Der Kapitalrückfluss nach Steuern blieb bei den Fonds hinter den Prospektwerten zurück. Vor dem Hintergrund, dass es BVT gelungen ist, in einem schwierigen Marktumfeld nach zwischenzeitlich großen Problemen einen Turnaround zu schaffen und die Situation in den Kraftwerkefonds zu stabilisieren, werden die Anleger des einzig noch laufenden Fonds Kraftwerke-Pool ihre Beteiligung mit einem Liquiditätsüberschuss nach Steuern abschließen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Kraftwerkefonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	6.427
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.081.576
Eigenkapital in TEUR	451.675
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	27

Spezifische Kennzahlen Kraftwerkefonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	1
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	1.325
Energieproduktion Strom MWh	0
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

Aktive Beteiligungen Kraftwerkefonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		3.839
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		21,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		536.856
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		245.420
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	28	436
Auszahlungen in TEUR	55.000	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		242.969
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		99,0

1 Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Kraftwerkefonds

Anzahl Beteiligungen	9
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	8,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	544.720
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	206.255
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	166.545
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %	n. v.[2]

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 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 Dünnschicht-Modulen des Herstellers First Solar. Der im Dezember 2007 in Betrieb genommene Solarpark deckt den Strombedarf von rund 1.500 Haushalten und übertraf in den bisherigen Betriebsjahren den prognostizierten Stromertrag jeweils spürbar. Für den Solarpark Königsbrück waren drei unabhängige Ertragsgutachten erstellt worden, von denen das niedrigste als Basis für die Kalkulation verwendet wurde. Durch diesen Ansatz konnten die prognostizierten Ausschüttungen im Betriebsverlauf regelmäßig übertroffen werden.

Eine weitere Verbesserung des Auszahlungspotenzials wird sich über die kommenden Jahre aus einer teilweisen Umfinanzierung der Fremdmittel zu günstigeren Konditionen ergeben, die Ende 2010 durchgeführt wurde. Darüber hinaus ermöglicht das aktuelle Marktumfeld nochmals verbesserte Konditionen für die Anschlussfinanzierung.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

Generelle Kennzahlen Solarfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	153
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	16.700
Eigenkapital in TEUR	2.625
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	34,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

Spezifische Kennzahlen Solarfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	1
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	4,4
Energieproduktion Strom MWh	4.710
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	8,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	6,0
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0

Aktive Beteiligungen Solarfonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		153
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		11,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		16.700
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		2.625
Tilgungsleistungen in TEUR	864	864
Liquidität in TEUR	822	1.690
Auszahlungen in TEUR	322	325
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		2.622
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		12,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		99,9

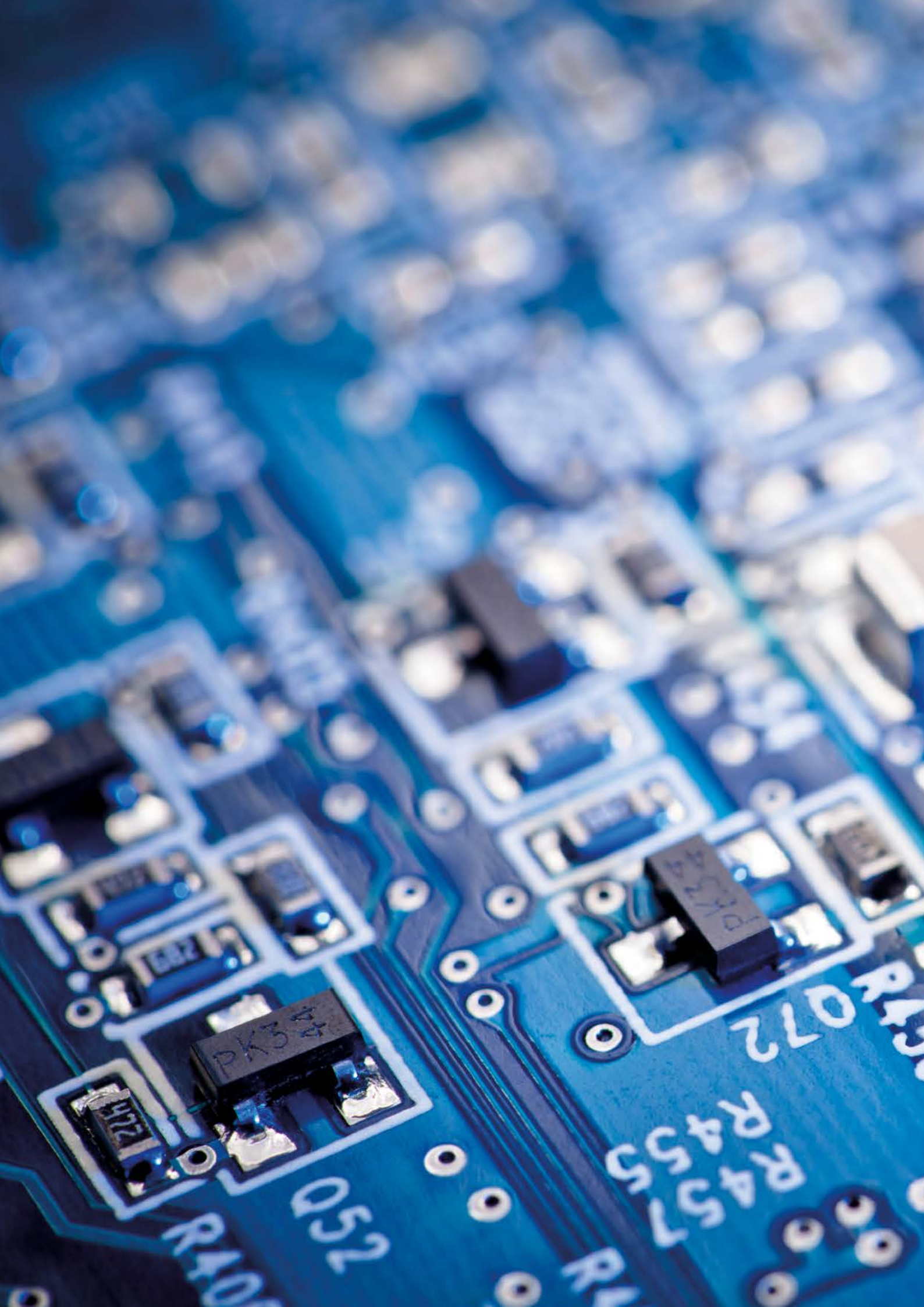
[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

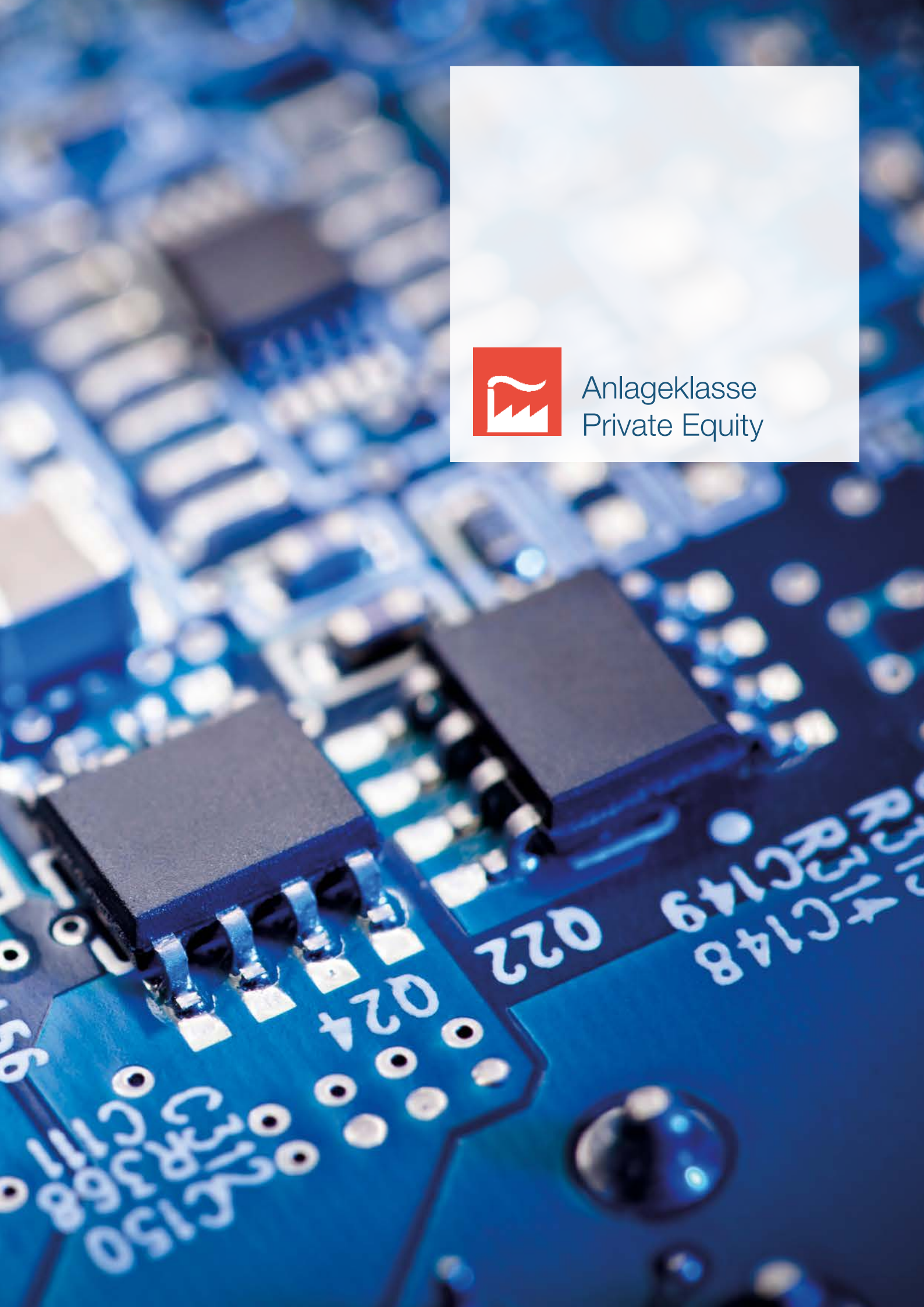
Aufgelöste Beteiligungen Solarfonds

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[1] in %[2]	n. v.

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.


PK34
Q52
Q72
R455
R457



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 erfolgversprechende 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

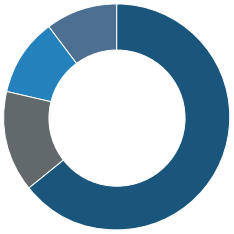
- Klassische Buyout-Fonds
- Zweitmarkt für Private-Equity-Fondsbeteiligungen (Secondaries)

Die BVT Unternehmensgruppe legte beginnend ab dem Jahr 2000 die BVT-CAM Private-Equity-Fondsserie mit dem Kooperationspartner DB Private Equity (vormals CAM bzw. SOPEP) 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 und in 2018 die TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Spezial-AIF gemäß KAGB) als Investmentpools für Investitionen im Private-Equity-Segment auf.

Insgesamt hat die BVT Unternehmensgruppe seit dem Jahr 2000 in der Assetklasse Private Equity ein Kommanditkapital in Höhe von rund 414 Mio. EUR (inkl. Agio) bis Ende 2019 platziert. Das Investitionsvolumen in der Assetklasse beläuft sich per Ende 2019 auf insgesamt 394 Mio. EUR und teilt sich wie folgt auf die einzelnen Private-Equity-Segmente bzw. Regionen auf:

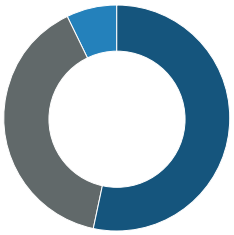
Aufteilung in % am Portfolio

- Buyout 64,4 %
- Secondaries 14,3 %
- Venture Capital 11,2 %
- Special Situations/Growth 10,1 %



Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens

- Europa 53,5 %
- Nordamerika 39,4 %
- Restliche Welt 7,1 %



Generelle Kennzahlen Private-Equity-Fonds

Anzahl Beteiligungen	11
Anzahl Zeichnungen	9.394
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	413.954
Eigenkapital in TEUR	413.954
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	19

Spezifische Kennzahlen Private-Equity-Fonds

Anzahl Direktinvestments (konsolidiert)	0
Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	120
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	über 2.600
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	394.016
Aktueller TVPI in %	128,4[1]
NAV zum Stichtag in TEUR	105.733
NAV in % am Portfolio	26,8[2]
Durchschnittlich gebundenes Kapital in % am Gesamtkapital	14,1[3]

1 Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital.

2 Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital ohne Agio.

3 Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital inkl. Agio.

Aktive Beteiligungen Private-Equity-Fonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		11
Anzahl Zeichnungen		9.394
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		12,7
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		413.954
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		413.954
Tilgungsleistungen in TEUR	n.v	n.v
Liquidität in TEUR	17.148	11.559
Auszahlungen in TEUR	22.194	7.070
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		351.317
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		2,2[1]
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		111,8[1]
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %[2]		0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR[2]	17.061	24.194
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR[2]	17.200	24.257

1 Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio.

2 Der dargestellte Wert bezieht sich ausschließlich auf die nach KAGB regulierten AIF TS PE Pool und TS PE Pool II.

Aufgelöste Beteiligungen Private-Equity-Fonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

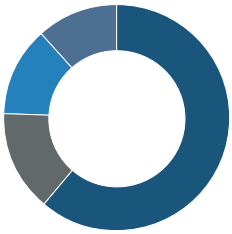
BVT-CAM-Serie

Die im Jahr 2000 aufgelegte Private-Equity-Fondsserie von BVT und DB Private Equity hat mit neun Fonds ein Eigenkapitalvolumen ohne Agio von rund 335 Mio. EUR erreicht. Im Rahmen der Fondsserie wurden rund 348 Mio. EUR bei insgesamt 106 Private-Equity-Fonds (Zielfonds) gezeichnet. Jeder einzelne dieser Zielfonds (ohne Secondary-Fonds) hat im Durchschnitt wiederum in 20 Unternehmen (Zielunternehmen) investiert, sodass eine breite Diversifikation geschaffen wird.

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, aber hochattraktiven Private-Equity-Märkte in Asien, Osteuropa, Lateinamerika und Südafrika. Die ersten sieben BVT-CAM Fonds konnten dabei bis Dezember 2019 rund 113 % bzw. 108 % bzw. 98,5 % bzw. 102,5 % bzw. 104,5 % bzw. 98 % bzw. 36 % ihres Kommanditkapitals wieder an die Anleger auszahlen.[1]

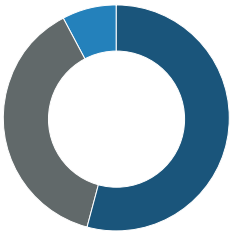
Aufteilung in % am Portfolio

- Buyout 61,3 %
- Secondaries 14,5 %
- Venture Capital 12,8 %
- Special Situations/Growth 11,4 %



Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens

- Europa 54,2 %
- Nordamerika 38,1 %
- Restliche Welt 7,7 %



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 5,2 Mio. EUR bzw. 22,5 Mio. EUR erreichen und bis Ende 2019 rund 102 % bzw. 99,5 % ihres Kommanditkapitals wieder an die Anleger ausschütten.[1]

[1] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen BVT-CAM-Serie

Anzahl Beteiligungen	9
Anzahl Zeichnungen	9.365
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	355.046
Eigenkapital in TEUR	355.046
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	19

Spezifische Kennzahlen BVT-CAM-Serie

Anzahl Direktinvestments (konsolidiert)	0
Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	106
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	über 2.600
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	348.103
Aktueller TVPI in %	129,2[1]
NAV zum Stichtag in TEUR	76.407
NAV in % am Portfolio	22,8[2]
Durchschnittlich gebundenes Kapital in % am Gesamtkapital	2,5[3]

1 Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital.

2 Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital ohne Agio.

3 Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital inkl. Agio.

Aktive Beteiligungen BVT-CAM-Serie

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		9.365
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		14,8
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		355.046
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		355.046
Tilgungsleistungen in TEUR	n.v	n.v
Liquidität in TEUR	16.064	9.302
Auszahlungen in TEUR	20.894	6.270
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		349.217
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		2,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		119,8

Aufgelöste Beteiligungen BVT-CAM-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[1] in %[2]	n. v.

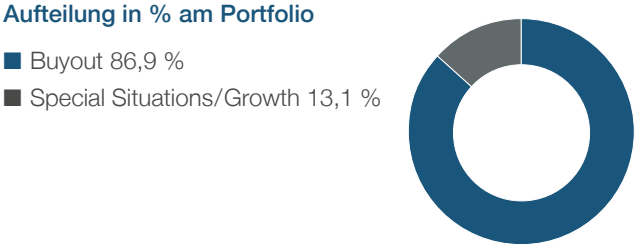
1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

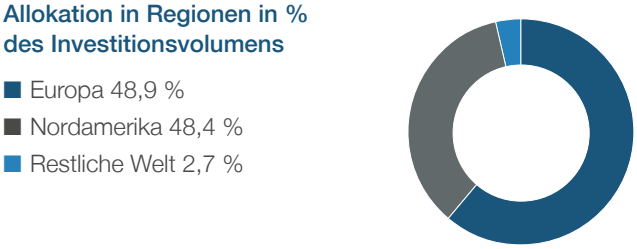
TS PE Pool

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 und ihre Investitionsphase beendet.

Aufteilung in % am Portfolio



Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens



In 2018 legte 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 steht. TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG wird wie der Vorgängerfonds ein Portfolio aus verschiedenen Private-Equity-Fonds aufbauen. Bis Ende 2019 beteiligte sich TS PE Pool II an sieben Private-Equity-Fonds – davon fünf klassische Buyout-Fonds, ein Secondary-Fonds und ein Infrastrukturfonds. Bis Juli 2020 wurde ein weiterer klassischer Buyout-Fonds gezeichnet.

Nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen TS PE Pool

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	29
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	58.908
Eigenkapital in TEUR	58.908
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	5

Spezifische Kennzahlen TS PE Pool

Anzahl Direktinvestments	0
Anzahl Zielfonds	14
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	119
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	45.913
Aktueller TVPI in %	117,8[1]
NAV zum Stichtag in TEUR	29.326
NAV in % am Portfolio	49,8[2]
Durchschnittlich gebundenes Kapital in % am Gesamtkapital	94,2[3]

1 Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital.

2 Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital ohne Agio.

3 Bezogen auf gezeichnetes Eigenkapital inkl. Agio.

Aktive Beteiligungen TS PE Pool

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		29
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		3,5
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		58.908
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		58.908
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	1.085	2.257
Auszahlungen in TEUR	1.300	800
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		2.100
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		3,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		8,4
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		41,8
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	17.061	24.194
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	17.200	24.257

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[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 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 Umweltschutzinvestitionen.

Einen wichtigen Nachweis für den Erfolg der zugrunde liegenden Anlagestrategie bildet der weitgehend prospektgemäße Verlauf der Fonds. Lediglich aufgrund einer neuen, bei Prospektherausgabe nicht vorhersehbaren Steuergesetzgebung wurden die Fondsobjekte durch vorgezogene Gewerbesteuerzahlungen in ihrer Liquidität stärker belastet als angekündigt. Da die Summe der Gewerbesteuerzahlungen über die gesamte Laufzeit jedoch konstant bleibt, kam es im weiteren Verlauf gegenüber dem Prospekt zu einer Gewerbesteuerreduzierung. Damit wurden die Fonds wieder entlastet. Insgesamt kann also von einer weiterhin wirtschaftlich sehr zufriedenstellenden Entwicklung beider Fonds ausgegangen werden.

Aufgrund einer Gesetzesänderung traten die Barwertvorteile im Ergebnis gegenüber einem Kommunalkredit zwischenzeitlich in den Hintergrund. Damit entfiel die Grundlage für weitere Engagements der BVT im Bereich Infrastruktur.

Kläranlagenfonds

Auch mit dem Kläranlagenfonds hat die BVT Unternehmensgruppe ihre Innovationskraft erneut unter Beweis gestellt. Sie hat die Vorteile einer ÖPP sowohl für die Anleger, denen mit diesen Projekten eine lukrative unternehmerische Beteiligung an kommunalen Umweltschutzinvestitionen geboten wurde, als auch für die ostdeutschen Kommunen zu kumulieren gewusst. Der Fonds Kläranlage Zwickau KG wurde aufgrund einer bei Prospektherausgabe nicht vorhersehbaren Steuergesetzänderung durch vorgezogene Gewerbesteuerzahlungen zunächst stärker liquide belastet als prospektiert. Da die Summe der Gewerbesteuerzahlungen über die gesamte Laufzeit jedoch konstant bleibt, kam es im weiteren Verlauf gegenüber dem prospektierten Wert zu einer Gewerbesteuerreduzierung. Zusätzlich besteht für die Kommanditisten die Möglichkeit der Gewerbesteueranrechnung, die durch eine Reduzierung der Einkommensteuer einem liquiditätsgleichen Zufluss entspricht. Damit wurde der Fonds in der Gesamtbetrachtung wieder entlastet, sodass 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. Nach Beendigung der bilateralen Verträge und 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 %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	26

Spezifische Kennzahlen Infrastrukturfonds

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

Aktive Beteiligungen Infrastrukturfonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		634
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		25,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		87.022
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		34.871
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	1.429	1.258
Auszahlungen in TEUR	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		51.180
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		146,8

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

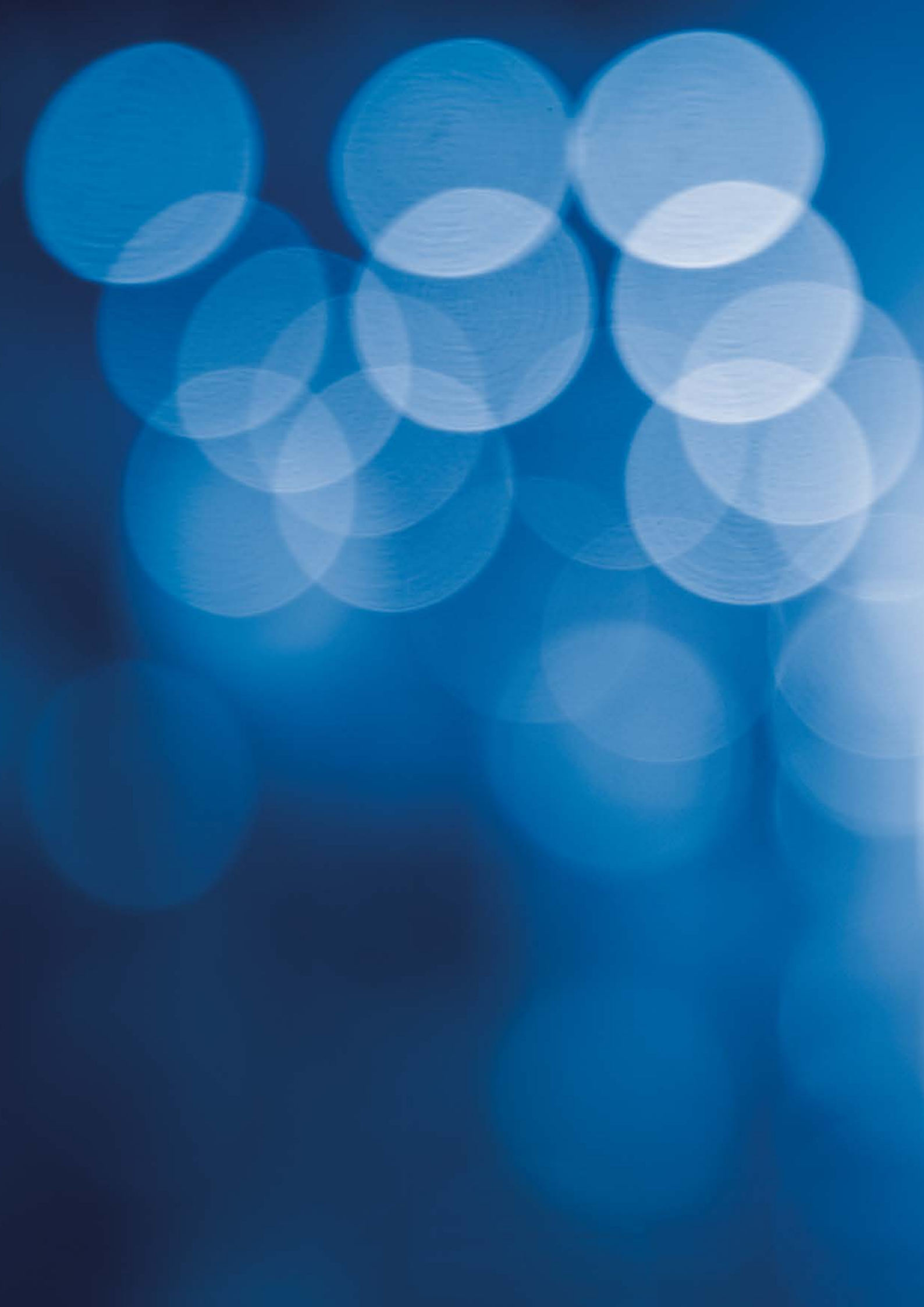
Aufgelöste Beteiligungen Infrastrukturfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	22,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	40.392
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	22.497
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	28.833
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	n. v.[3]

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

[3] Es handelt sich hier um eine steuerinduzierte Beteiligung.



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	23
Anzahl Zeichnungen	8.657
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	356.775
Eigenkapital in TEUR	330.430
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

Aktive Beteiligungen Sonstige Fonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		23
Anzahl Zeichnungen		8.657
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		346.624
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		330.430
Tilgungsleistungen in TEUR	0	186
Liquidität in TEUR	48.087	51.766
Auszahlungen in TEUR	18.863	17.498
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		111.427
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		5,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		33,7

[1] Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Sonstige Fonds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	n. v.

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] 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	719
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	10.651
Eigenkapital in TEUR	10.651
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

Aktive Beteiligungen Ertragswert Ansparfonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		719
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		15,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	605	884
Auszahlungen in TEUR	506	506
Kumulierte Auszahlungen in TEUR[1]		2.827
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[2] in %		4,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		26,5

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

2 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[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 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	83
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	6.799
Eigenkapital in TEUR	5.288
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	13

Aktive Beteiligungen Ertragswert Rücklagenfonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		83
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		13,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.799
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		5.288
Tilgungsleistungen in TEUR	0	186
Liquidität in TEUR	58	54
Auszahlungen in TEUR	0	270
Kumulierte Auszahlungen in TEUR[1]		270
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		5,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[2] in %		5,2

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

2 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[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 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.

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 %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

Aktive Beteiligungen BVT Asia Real Estate Funds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		108
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		10,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		35.299
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		7.400
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	–173	–171
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		0

1 Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen BVT Asia Real Estate Funds

Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Immobilienzweitmarkt: IFK Select Zweitmarktportfolio Real Select Secondary Funds

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 nutzt diese Möglichkeit, indem er sich wiederum am Real Select Secondary Fund, Real Select Secondary Office Fund und deren Folgefonds beteiligt.

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 Portfolio 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 Verwaltung des Fonds wurde entsprechend dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) an die derigo GmbH & Co. KG als regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen.

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 2019 erfolgten im Real Select Secondary Fund Investitionen in 23 geschlossene Immobilienbeteiligungen bzw. im Real Select Secondary Office Fund in 24 geschlossene Immobilienbeteiligungen.

In 2019 wurden die Nachfolgefonds des Real Select Secondary Fund sowie Real Select Secondary Office Fund mit weitgehend unveränderter Investitionsstrategie aufgelegt.

Nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Immobilienzweitmarkt

Anzahl Beteiligungen	6
Anzahl Zeichnungen	399
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	36.793
Eigenkapital in TEUR	36.793
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	4

Spezifische Kennzahlen Immobilienzweitmarkt

Anzahl der Zielinvestments (konsolidiert)	47

Aktive Beteiligungen Immobilienzweitmarkt

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		399
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		36.793
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		36.793
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	7.072	7.464
Auszahlungen in TEUR	325	1.105
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		1.863
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		3,0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		5,1
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		76,4
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	22.159	39.084
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	23.624	40.898

1 Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

Aufgelöste Beteiligungen Immobilienzweitmarkt

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[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Sonstige

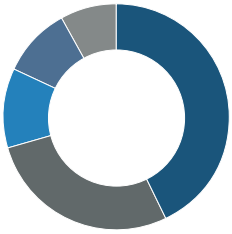
Multi Asset

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.

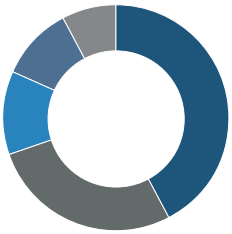
Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2019

- Immobilien Deutschland 43,0 %
- Private Equity 27,6 %
- Immobilien Ausland 11,5 %
- Energie/Infrastruktur 9,9 %
- Flugzeuge 8,0 %



Assetklassen in % am Portfolio per 31.07.2020

- Immobilien Deutschland 42,3 %
- Private Equity 27,7 %
- Immobilien Ausland 11,9 %
- Energie/Infrastruktur 10,5 %
- Flugzeuge 7,6 %



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 beiden 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 professionell ausgewählten Sachwertbeteiligungen an Immobilien, Luftfahrzeugen sowie Energie- und Infrastrukturprojekten. Der Nachfolgefonds, BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II, investiert in den Aufbau eines Portfolios aus Sachwertbeteiligungen an Immobilien, Luftfahrzeugen, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie in Unternehmensbeteiligungen (Private Equity).

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

- Immobilien Deutschland
- Immobilien Ausland
- Immobilienprojektentwicklungen
- Energie und Infrastruktur
- Private Equity[1]

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
  - IFK 4 Sachwertportfolio Fonds
  - Top Select VI Fonds

[1] Nicht BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I.

Generelle Kennzahlen Multi-Asset-Fonds

Anzahl Beteiligungen	13
Anzahl Zeichnungen	7.348
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	271.110
Eigenkapital in TEUR	271.110
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

Spezifische Kennzahlen Multi-Asset-Fonds

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	74
Zum Stichtag investiertes Volumen gesamt in TEUR	160.505
Immobilien Deutschland in TEUR	69.043
Immobilien Ausland in TEUR	18.388
Schiffe in TEUR	0
Flugzeuge in TEUR	12.788
Energie / Infrastruktur in TEUR	15.953
Private Equity in TEUR	44.333

Aktive Beteiligungen Multi-Asset-Fonds

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		13
Anzahl Zeichnungen		7.348
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		8,1
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		271.110
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		271.110
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	40.506	43.517
Auszahlungen in TEUR	18.031	15.616
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		106.467
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		6,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		42,0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %[2]		48,2
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR[2]	52.683	78.056
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr[2]	53.099	78.646

1 Bezogen auf tatsächlich eingezahltes Eigenkapital inkl. Agio und Thesaurierungen.

2 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[1] in %[2]	n. v.

1 Erläuterung siehe Seite 7.

2 Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Top Select/Royal Select Fund Serie

Die Idee, Kapital dort einzusetzen, wo es effektiv arbeitet, wurde seit der Auflegung der Top Select Fund Serie 2005 erfolgreich weiterentwickelt. Die Verwaltung der Fonds wurde entsprechend dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) zum 01.07.2013 an die derigo GmbH & Co. KG als regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen.

Als Dachfonds investieren die Top Select/Royal Select Funds in Zielfonds von Gesellschaften, die auf die jeweilige Anlageklasse spezialisiert sind. Neben Immobilien im In- und Ausland und Immobilienprojektentwicklungen zählen dazu auch Luftfahrzeuge, Schiffe, Energie und Infrastruktur sowie Unternehmensbeteiligungen (Private Equity). 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.

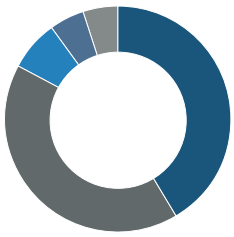
Das Fondsmanagement setzte die Top Select Fund Serie mit einem nach dem KAGB regulierten AIF in der zweiten Jahreshälfte 2017 fort. Dieser AIF, Top Select Fund VI, wird separat zur bestehenden Top Select/Royal Select Fund Serie aufgrund der neuen Regulierung nach dem KAGB dargestellt (siehe Multi-Asset-Fund-Serie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

Zum 31.12.2019 umfasst die Top Select/Royal Select Fund Serie insgesamt acht Fonds mit einem Kommanditkapital von rund 125,4 Mio. EUR. Die Fonds befinden sich konzeptgemäß zum Großteil noch in der Investitionsphase.

Per 31.12.2019 besteht das Portfolio aus insgesamt 65 aktiven Zielinvestitionen, gestreut über mehr als 30 Anbieter (jeweils konsolidierte Anzahl über gesamte Fondsserie). Dies belegt die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Fondsgesellschaften entsprechen.

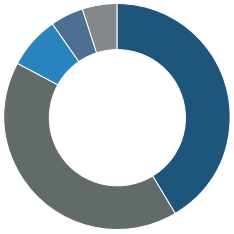
Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2019

- Immobilien Deutschland 41,4 %
- Private Equity 41,4 %
- Immobilien Ausland 7,4 %
- Energie/Infrastruktur 5,0 %
- Flugzeuge 4,8 %



Assetklassen in % am Portfolio per 31.07.2020

- Immobilien Deutschland 41,5 %
- Private Equity 41,4 %
- Immobilien Ausland 7,4 %
- Energie/Infrastruktur 4,9 %
- Flugzeuge 4,8 %



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 verbunde-

nen höheren Risiken sollen durch eine möglichst breite Diversifikation der Einzelinvestitionen und die gezielte Auswahl von Investitionen mit einem besonders günstigen Chancen-Risiken-Verhältnis reduziert werden. Der Grundgedanke ist dabei, einen breit angelegten Vermögensaufbau nachzubilden, wie er im Allgemeinen von vermögenden Privatanlegern angestrebt wird.

Die Fondsgesellschaften investieren in den kommenden Jahren in Anteile an geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) sowie in Anteile, die eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewähren und die nach dem 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.

In den ersten sieben Monaten des laufenden Jahres 2020 haben die Fondsgesellschaften weitere drei Zielinvestitionen getätigt, sodass bis Ende Juli 2020 insgesamt 68 aktive Zielinvestitionen, gestreut über mehr als 30 Anbieter, im Portfolio der Top Select/Royal Select Fund Serie enthalten sind (jeweils konsolidierte Anzahl über gesamte Fondsserie).

Teilregulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Top Select/ Royal Select Fund Serie

Anzahl Beteiligungen	8
Anzahl Zeichnungen	4.352
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	178.207[1]
Eigenkapital in TEUR	178.207[1]
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

[1] 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)	65
Beteiligungsvolumen an Zielfonds gesamt in TEUR (Fremdwährung zum Stichtagskurs umgerechnet)	99.885
Immobilien Deutschland in TEUR	41.353
Immobilien Ausland in TEUR	7.432
Schiffe in TEUR	0
Flugzeuge in TEUR	4.753
Energie/Infrastruktur in TEUR	5.017
Private Equity in TEUR	41.331

Aktive Beteiligungen Top Select/ Royal Select Fund Serie

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		8
Anzahl Zeichnungen		4.352
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		11,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		178.207
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		178.207
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	25.398	19.776
Auszahlungen in TEUR	16.620	13.735
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		102.246
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		8,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		61,5

[1] 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[1] in %[2]	n. v.

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Multi-Asset-Fund-Serie gemäß KAGB

Nach dem in Kraft treten des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) wurde Ende 2014 mit der BVT Concentio 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 Concentio 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. 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 unterschiedlich.

Bei den beiden BVT Concentio Vermögenstrukturfonds 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.

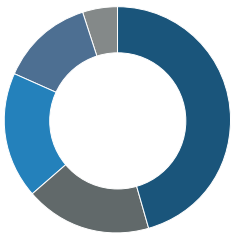
Bis Ende 2019 weist die Multi-Asset-Fund-Serie (KAGB) insgesamt ein Kommanditkapital in Höhe von 92,9 Mio. EUR auf, wovon ein Kapital in Höhe von 87,1 Mio. EUR von den Anlegern eingezahlt ist.

Das Fondsmanagement hat per 31.12.2019 insgesamt 41 Zielinvestitionen von 22 verschiedenen Anbietern getätigt. Bis Ende Juli 2020 erfolgten vier weitere Zielinvestitionen, sodass insgesamt 45 Investitionen, gestreut über 22 Anbieter, bis Ende Juli 2020 getätigt wurden (jeweils konsolidierte Anzahl über gesamte Fondsserie). Dies belegt erneut die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Investmentgesellschaft entsprechen. Die durchschnittliche Beteiligungssumme der Investmentgesellschaften an den Zielfonds beträgt dabei rund 1,5 Mio. EUR.

AIF	BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I	BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II	IFK Sachwertportfolio 4	Top Select Fund VI
Immobilien	✔	✔	✔	✔
Luftfahrzeuge	✔	✔	✔	✔
Energie & Infrastruktur	✔	✔	✔	✔
Private Equity		✔	✔	✔

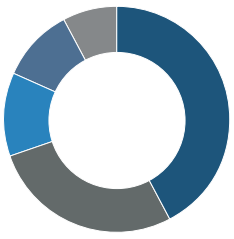
Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2019

- Immobilien Deutschland 45,7 %
- Immobilien Ausland 18,1 %
- Energie/Infrastruktur 18,0 %
- Flugzeuge 13,3 %
- Private Equity 4,9 %



Assetklassen in % am Portfolio per 31.07.2020

- Immobilien Deutschland 43,5 %
- Energie/Infrastruktur 18,6 %
- Immobilien Ausland 18,5 %
- Flugzeuge 11,7 %
- Private Equity 7,7 %



Nach KAGB regulierte Beteiligungen

Generelle Kennzahlen Multi-Asset-Fund-Serie

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	2.996
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR[1]	92.903
Eigenkapital in TEUR	92.903
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	15

Spezifische Kennzahlen Multi-Asset-Fund-Serie

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	41
Zum Stichtag investiertes Volumen gesamt in TEUR[1]	60.619
Immobilien Deutschland in TEUR	27.690
Immobilien Ausland in TEUR	10.956
Schiffe in TEUR	0
Flugzeuge in TEUR	8.035
Energie & Infrastruktur in TEUR	10.936
Private Equity in TEUR	3.002

[1] Fremdwährung zum Stichtag umgerechnet.

Aktive Beteiligungen Multi-Asset-Fund-Serie

	2018	2019
Anzahl Beteiligungen		5
Anzahl Zeichnungen		2.996
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		3,2
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		78.646
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		92.903
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	15.108	23.740
Auszahlungen in TEUR	1.411	1.881
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		4.221
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr[1] in %		2,0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert[1] in %		4,5
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		48,2
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	52.683	78.056
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr	53.099	78.646

[1] 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[1] in %[2]	n. v.

[1] Erläuterung siehe Seite 7.

[2] Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Spezialisierte Dienstleistungen

IIS: Fullservice rund um die US-Steuererklärung

Wer in US-amerikanische Immobilien investiert, ist verpflichtet, gegenüber der dortigen Finanzbehörde IRS eine Steuererklärung abzugeben. Privaten Kunden bietet die International Investor Services (IIS), Inc., ein Tochterunternehmen der BVT Equity Holdings, Inc., mit Sitz in Atlanta, hierzu umfangreiche Serviceleistungen.

Auf Basis ihrer 35-jährigen Tätigkeit bündelt die IIS wie kaum ein anderer Anbieter umfangreiches Know-how im Umgang mit der US-Steuergesetzgebung speziell für deutsche Anleger. Ein erfahrenes Team aus Steuerberatern, Buchhaltern und Steuerexperten übernimmt dabei sowohl das Erstellen und Übermitteln der kompletten Steuererklärung als auch die gesamte Korrespondenz mit der Finanzbehörde. Deutsche Anleger brauchen lediglich einen kurzen Fragebogen auszufüllen sowie eine Bevollmächtigung auszustellen. Unmittelbar nach Einreichen der Erklärung erhalten sie einen Bericht über die Höhe einer ggf. erfolgenden Steuererstattung. Die dabei verwendeten Erstattungsschecks der Behörde werden nach Prüfung durch die IIS direkt an den Anleger weitergeleitet. Sollte es zu einer Steuernachzahlung kommen, ermittelt die IIS zeitnah den zu erwartenden Betrag und veranlasst alles Nötige für einen korrekten und termingerechten Ausgleich gegenüber der Behörde.

Auf Wunsch werden die Kosten des Services direkt mit den Ausschüttungen des jeweiligen Fonds verrechnet.

International Investor Services, Inc.
c/o BVT Holding GmbH & Co. KG
Marcus Schaetzke
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München
Telefon: +49 89 381 65-156
Telefax: +49 89 381 65-151
msc@bvt.de

GPM: Werterhalt durch professionelles Propertymanagement

Gerade das Verwalten von Gewerbeimmobilien erfordert besonderes Wissen und umfangreiche Expertise, um den wirtschaftlichen Erfolg des Objekts zu gewährleisten. Mit der GPM Property Management bündelt die BVT innerhalb der Unternehmensgruppe ihr umfangreiches Propertymanagement-Know-how in der kaufmännischen und technischen Betreuung deutscher Gewerbeimmobilien.

Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit der GPM mit ihren Standorten in Berlin, München und Köln sind spezialisierte Dienstleistungen im Bereich von Gewerbeimmobilien für deutsche wie auch internationale Kunden. Hierzu zählen unter anderem die Unterstützung beim Vertrags- und Vermietungsmanagement sowie die Bereiche Kostenoptimierung und Qualitätsmanagement. Bei Objekten, deren Nutzungsansatz einer Überarbeitung bedarf, verfügt die GPM dank ihrer deutschlandweiten Perspektive über besonders vielfältige Handlungsmöglichkeiten.

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

GPM: Leistungen

ZIA
Die Immobilienwirtschaft

Impressum

Gestaltung und Produktion
Image-Factory Werbeagentur GmbH

Bildrechte
Umschlaginnenseite und Seite 2 bis 4:
© Deka Immobilien Investment GmbH;
weitere Bilder Innenteil:
© shutterstock, © Mauritius, © iStock

BVT Unternehmensgruppe
München/Atlanta

Hinweis

Bei den im Rahmen dieses Performanceberichts beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in dem für die jeweilige Investitionsmöglichkeit aufgestellten Verkaufsprospekt sowie in den bezüglich der jeweiligen Investitionsmöglichkeit erstellten Anlagebedingungen, wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten bzw. – sofern die vorgenannten Unterlagen im Einklang mit gesetzlichen Regelungen nicht erstellt werden – in den sonstigen Verkaufsunterlagen, die Sie im Zusammenhang mit der jeweiligen Investitionsmöglichkeit von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Unternehmensgruppe, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhalten.

Redaktionsstand: Oktober 2020

Mehr erfahren
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
Internet: www.bvt.de