

**2022** Performancebericht



## „Sachwertpotenziale gezielt nutzen.“

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

Geld dort investieren, wo es produktiv arbeitet: Diese Gründungsidee der BVT hat seit 1976 unverändert Bestand. 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 45 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.

Nicht neu für BVT – aber ein sehr aktuelles Thema – ist Nachhaltigkeit.

BVT hat bereits in den 1980er Jahren unter dem Motto „Umweltschutz als Kapitalanlage“ eine komplett neue Anlageklasse erschlossen und seither zahlreiche umweltfreundliche sowie umweltentlastende Projekte der Energieerzeugung umgesetzt.

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 (Environmental, Social and Governance) auf Unternehmensebene und im Investitionsprozess und damit einhergehend zu verantwortungsvollem und nachhaltigem Investieren bei ausgewählten Assetklassen.

Außerdem hat BVT 2020 ein ESG-Team ins Leben gerufen, das unternehmensinterne ESG-Grundsätze definiert und ESG-Initiativen innerhalb des Unternehmens federführend umsetzt.

Beratende Unterstützung erhält das Team durch einen Beirat Nachhaltigkeit, der sich aus externen Experten verschiedener Disziplinen zusammensetzt.

Umweltschutz, soziale Verantwortung und eine gute Unternehmensführung sind für BVT damit keine Trendthemen, sondern seit langem ein wichtiger Teil des Wertschöpfungsprozesses, der sich auch künftig auszahlen soll.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

BVT Unternehmensgruppe  
Geschäftsführung

München, im Oktober 2023

### Hinweis

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





## Inhalt

### Unternehmensdarstellung

BVT Meilensteine	4
Über 45 Jahre Kompetenz in Kapitalanlagen	6
BVT Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo	10
Nachhaltigkeit hat bei BVT Tradition	12
Investieren in Sachwerte	13

### Performancebericht 2022

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

# BVT Meilensteine

## 1976

Mit Gründung der ersten Unternehmen in Deutschland und in den USA legt Harald von Scharfenberg den Grundstein der heutigen BVT Unternehmensgruppe als einer der ersten deutschen Anbieter von unternehmerischen Beteiligungen in den USA.



## 1979

Gemeinsam mit der Public Storage, Inc., dem weltgrößten Betreiber von SB-Lagerhausanlagen, werden die **BVT Public Storage Funds** konzipiert und in Deutschland (später auch Niederlande/Schweiz) platziert – eine erste echte Projektentwicklungsfondsserie, die dem Investor die Möglichkeit bietet, an der Wertschöpfungskette einer Immobilie von Anfang an zu partizipieren.

## 1981

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



## 1984

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

## 1988

Nach ersten Projekten mit Blockheizkraftwerken und Deponieentgasungsanlagen legt BVT als erstes Unternehmen in Deutschland – unter dem Motto **Umweltschutz als Kapitalanlage** – systematisch Fonds zur Finanzierung umweltfreundlicher bzw. -entlastender Anlagen auf. Im Folgejahr wird mit dem ersten deutschen Windkraftfonds der seinerzeit größte Windpark Europas finanziert.



## 1990

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

## 1992

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

## 1994

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

## 1996

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

## 1998

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

## 2000

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



## 2002

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

## 2003

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









## 2004

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

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

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

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

<p><b>2005</b></p> <p>Exklusiv für die Deutsche Postbank AG legt BVT den BVT-PB Top Select Fund als Multi-Asset-Konzept auf.</p> <p><b>Scope Investment Award:</b> „Special Award – Innovation“</p>		<p><b>2013/2014</b></p> <p>Mit der Gründung und Zulassung (2014) ihrer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH &amp; Co. KG stellt die BVT die Weichen Richtung Zukunft.</p>	<p><b>derigo</b></p>
	<p><b>2006</b></p> <p><b>Scope Investment Awards:</b> „Bestes Emissionshaus – Geschlossene Immobilienfonds Global“, „Bestes Emissionshaus – Geschlossene Private Equity Fonds“</p>	<p><b>2014</b></p> <p>Die BVT Unternehmensgruppe präsentiert mit dem <b>BVT Cententio Vermögensstrukturfonds I</b> ihren ersten, nach dem Kapitalanlagegesetzbuch regulierten alternativen Investmentfonds (AIF), den die derigo exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert hat.</p>	<p><b>2014</b></p> <p>Die BVT Unternehmensgruppe präsentiert mit dem <b>BVT Cententio Vermögensstrukturfonds I</b> ihren ersten, nach dem Kapitalanlagegesetzbuch regulierten alternativen Investmentfonds (AIF), den die derigo exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert hat.</p>
<p><b>2008</b></p> <p>Der Bereich Energie und Umwelt wird mit dem <b>BVT Umweltequity Solarpark 1</b> um einen ersten Solarpark erweitert.</p>		<p><b>2016</b></p> <p>BVT feiert ihr <b>40. Firmenjubiläum</b></p>	<p><b>40</b> Jahre Kompetenz in Kapitalanlagen</p>
	<p><b>2009</b></p> <p><b>Scope Investment Award:</b> „Special Award – Ehrenpreis“ für BVT Gründer Harald von Scharfenberg</p>	<p><b>PR I</b> Principles for Responsible Investment</p>	<p><b>2019</b></p> <p>derigo unterzeichnet die UN „Principles for Responsible Investment“</p>
<p><b>2010</b></p> <p><b>Feri Euro Rating Award:</b> „Bester Initiator Private Equity“</p> <p><b>Scope Investment Award:</b> „Bestes Emissionshaus – Geschlossene Private Equity Fonds“</p>		<p><b>2020</b></p> <p>Die <b>BVT Cententio Energie &amp; Infrastruktur Fonds</b> tragen dem Trend zu verantwortlicher Investition Rechnung.</p> <p>Gründung eines internen ESG-Teams und eines Beirats Nachhaltigkeit.</p>	 <p><b>2022</b></p> <p>BVT erweitert ihr Angebot um Luxemburger Fonds im Bereich Residential USA (Luxemburger S.C.S. SICAF-RAIF).</p> <p>Erster ESG-Bericht der Unternehmensgruppe</p>
<p><b>2012</b></p> <p>Das <b>Co Invest Programm</b> bietet privaten und institutionellen Anlegern den exklusiven Zugang zu ausgewählten Immobilienprojek-entwicklungent.</p>	<p><b>2012</b></p> <p>Das <b>Co Invest Programm</b> bietet privaten und institutionellen Anlegern den exklusiven Zugang zu ausgewählten Immobilienprojek-entwicklungent.</p>	<p><b>2023</b></p> <p>Die Beteiligung des „<b>Südwest Konsortium</b>“ aus über 30 Sparkassen, Banken, Versicherungen und Körperschaften aus Baden-Württemberg an der Übertragungsnetzbetreiberin TransnetBW wird durch die BVT-Tochter derigo GmbH &amp; Co. KG verwaltet.</p>	

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

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

# Über 45 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 45 Jahren deutschen Privatinvestoren sowie institutionellen Kapitalanlegern die vielfältigen Chancen internationaler Sachwertinvestitionen. Im Fokus stehen die Anlageklassen Immobilien USA und Deutschland, Energie und Infrastruktur, Private Equity sowie Portfolio-Konzepte.

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

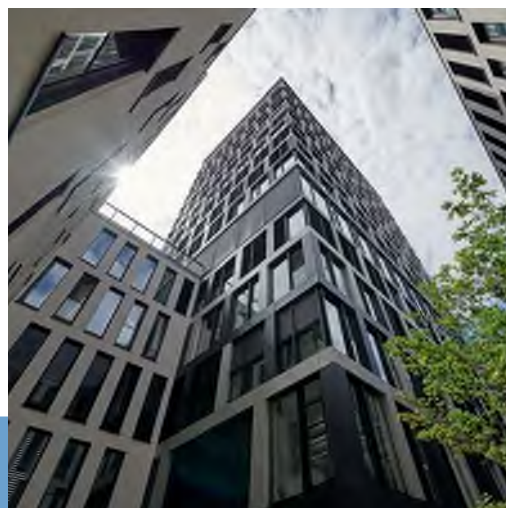
- › 1976 gegründet
- › 7,7 Mrd. EUR Gesamtinvestitionsvolumen
- › über 3,9 Mrd. EUR platziertes Eigenkapital
- › rund 3,2 Mrd. EUR Assets under Management
- › über 200 bislang aufgelegte Fonds
- › rund 80.000 Anleger

<sup>1</sup> Per 31.12.2022

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

Mit Assets under Management von rund 3,2 Mrd. EUR<sup>1</sup>, einem historischen Gesamtinvestitionsvolumen von 7,7 Mrd. EUR, über 200 aufgelegten Fonds und rund 80.000 Anlegern seit Gründung zählt die BVT in Deutschland zu den erfahrensten Anbietern im Bereich der geschlossenen Beteiligungskonzepte. Sämtliche Investitionen beruhen auf der wesentlichen Erfolgsmaxime des Gründers Harald von Scharfenberg. Diese gilt unverändert: Kapital dort einzusetzen, wo es produktiv arbeitet – möglichst unabhängig von der Volatilität internationaler Zins- und Aktienmärkte. In Form moderner geschlossener Beteiligungskonzepte bietet die BVT Anlegern die Möglichkeit, auch in intransparenten Märkten von mitunter außergewöhnlichen Renditechancen zu profitieren – bei kalkulierbaren Risiken und auf Basis fest definierter Anlagekriterien. Für den Erfolg dieses Ansatzes sprechen nicht zuletzt zahlreiche Auszeichnungen.

2019 ist BVT in eine neu errichtete Büroimmobilie im derzeit entstehenden „Werksviertel“ umgezogen. Die neue Wirkungsstätte der BVT Unternehmensgruppe, das „Highrise one“, bietet neben einem pulsierenden Mikroumfeld mit bester ÖPNV-Anbindung auch Optimierungsmöglichkeiten in Bezug auf die Flächen. Zudem wurde Nachhaltigkeit bei der Planung und beim Bau des Gebäudes großgeschrieben, was die Auszeichnung mit dem DGNB-Siegel in Gold belegt.



Sitz der BVT im Werksviertel, München



Sitz der BVT in Atlanta, Georgia, USA, ein weiteres Büro befindet sich in Boston



## 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 Treuhand-  
gesellschaft für internationale  
Vermögensanlagen mbH

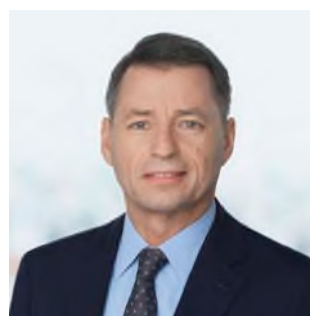


**Tibor von Wiedebach und  
Nostitz Jänkendorf**

Geschäftsführender  
Gesellschafter der  
BVT Holding GmbH & Co. KG

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

Leiter der Geschäftsbereiche  
Immobilien Deutschland,  
Alternative Investments und  
Vertrieb



**Martin Stoß**

Geschäftsführer der  
BVT Holding Verwaltungs GmbH

Geschäftsbereich  
Immobilien USA



**Martin Krause**

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

Leiter  
Institutionelle Kunden



**Jens Freudenberg**

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

Leiter  
Private Kunden



**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	75
Anzahl Mitarbeiter	
BVT Unternehmensgruppe Atlanta	16
Gesellschafter Kommanditisten:	Harald von Scharfenberg 80 % Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf 20 %
Komplementär:	BVT Holding Verwaltungs GmbH (Amtsgericht München, HRB 51207)

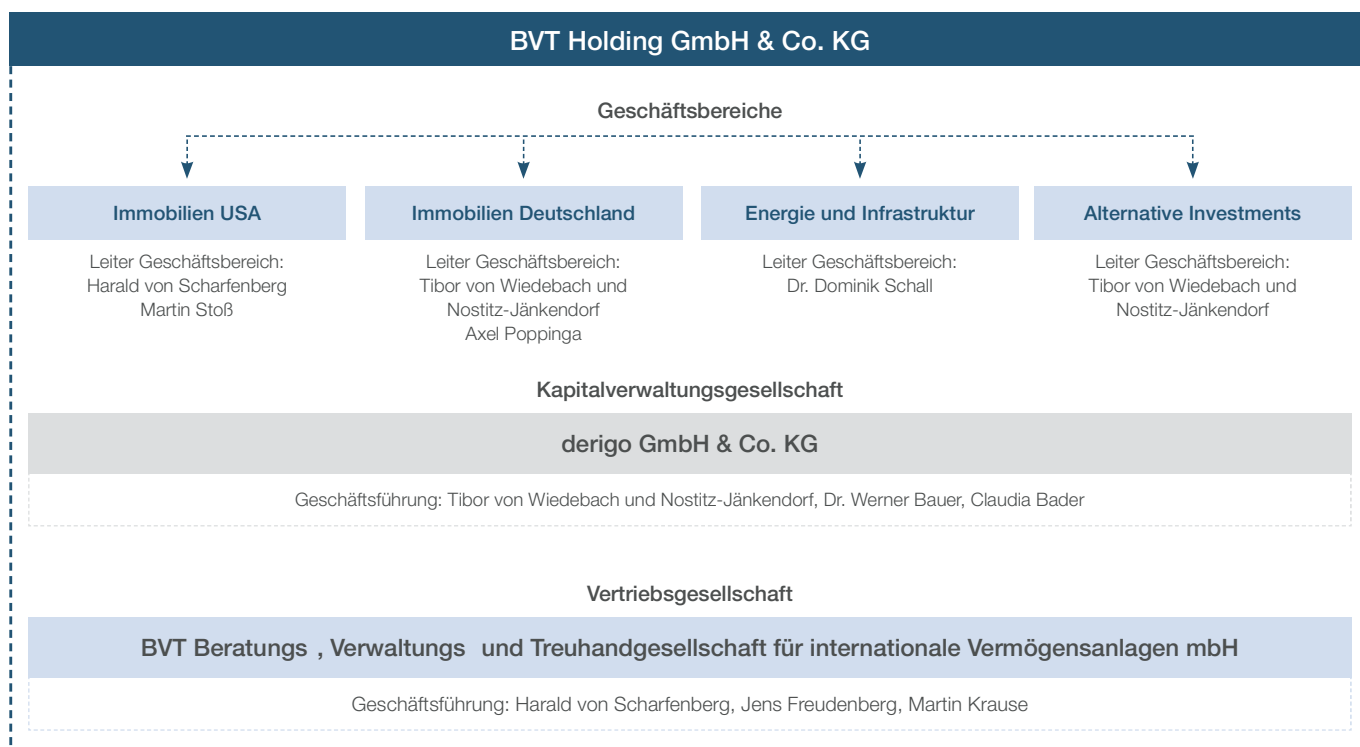
**Adresse:**

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	179
Anzahl Zeichnungen	60.474
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	6.570.352
Eigenkapital in TEUR	3.223.051
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	17,8 <sup>1</sup>
Assetklassenerfahrung in Jahren	46

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



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

	BVT gesamt	Immobilien USA <sup>2</sup>	Immobilien Deutschland	Energie	Infra struktur	Private Equity	Sonstige	davon	Multi Asset
Anzahl Beteiligungen	71	10	19	7	0	10	25		15
Anzahl Zeichnungen	26.236	1.407	4.313	2.109	0	7.479	10.928		9.295
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren	10,3	4,1	7,4	24,0	0,0	13,0	10,0		10,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	2.520.113	835.845	466.739	304.929	0	363.685	548.914		422.586
Eigenkapital <sup>3</sup> aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	1.724.202	463.761	257.163	118.347	0	363.685	521.246		422.586
Auszahlungen Berichtsjahr in TEUR	122.389	59.733	8.573	18.832	0	13.572	21.679		16.742
Kumulierte Auszahlungen in TEUR	878.554	176.912	80.349	140.559	0	315.505	165.229		147.234
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>4</sup> in %	7,1	12,9	3,3	15,9	0,0	4,2 <sup>5</sup>	4,2		4,4 <sup>6</sup>
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>4</sup> in %	51,0	38,1	31,2	118,8	0,0	97,4 <sup>5</sup>	31,7		38,9 <sup>6</sup>

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

<sup>2</sup> Umrechnung USD–EUR EZB-Kurs 1,0666 per 31.12.2022.

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

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

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

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

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

	BVT gesamt	Immobilien USA <sup>2</sup>	Immobilien Deutschland	Energie	Infra struktur	Private Equity	Sonstige	davon	Multi Asset
Anzahl Beteiligungen	108	41	49	14	2	2	n. v.		n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	7,2	6,0	4,9	13,6	24,0	22,5	n. v.		n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	3.832.657	1.847.037	680.964	1.099.715	127.415	77.527	n. v.		n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	1.498.529	556.590	346.255	458.829	57.368	79.488	n. v.		n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlungen vor Steuer in TEUR	1.712.813	834.825	294.774	417.852	81.199	84.163	n. v.		n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlungen vor Steuer in % des Eigenkapitals	114,3	150,0	85,1	91,1	141,5	105,9	n. v.		n. v.

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

<sup>2</sup> Umrechnung USD–EUR EZB-Kurs 1,0666 per 31.12.2022.

#### Hinweis zur IRR Renditekennziffer

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

# BVT Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo: Gebündelte Kompetenz für die Zukunft

Mit dem 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde eine neue Welt für geschlossene Beteiligungskonzepte geschaffen. BVT hatte seinerzeit mit der Gründung der derigo als eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB den Schritt in diese neu regulierte Fondswelt vollzogen. Die derigo vereint in der BVT Unternehmensgruppe übergreifend wertvolles Know-how aus den Bereichen der Sachwertanlage und der Unternehmensbeteiligungen.

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

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

Als gesetzlich vorgeschriebene Verwahrstelle aller von der derigo verwalteten AIF fungiert das renommierte Bankhaus Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank 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 und Claudia Bader.



## Verpflichtung zum nachhaltigen Investieren

Die derigo hat 2019 die „UN Principles for Responsible Investment“ (UN PRI) unterzeichnet. Seit 2016 fördern die Vereinten Nationen (UN) Prinzipien für verantwortliches Investieren. Die UN PRI sind mit aktuell über 4.900<sup>1</sup> Unterzeichnern – mit einem verwalteten Vermögen von 121 Billionen US-Dollar<sup>1</sup> – die größte Initiative zur Implementierung, Verfolgung und Überwachung dieser Prinzipien weltweit. Insbesondere das jahrzehntelange Engagement der BVT bei Investitionen in regenerative und nachhaltige Energien fand seine Fortsetzung in der Entscheidung der derigo, sich den UN PRI zu verschreiben.

<sup>1</sup> Quelle: UN PRI Signatory <https://www.unpri.org/annual-report>, Annual Report 2022

## Geschäftsführung



**Tibor von Wiedebach und  
Nostitz Jänkendorf**

Geschäftsführer der  
derigo Verwaltungs GmbH

Geschäftsbereich  
Portfoliomanagement



**Dr. Werner Bauer**

Geschäftsführer der  
derigo Verwaltungs GmbH

Geschäftsbereich  
Portfoliomanagement



**Claudia Bader**

Geschäftsführerin/  
Chief Risk Officer der  
derigo Verwaltungs GmbH

Geschäftsbereiche  
Risikomanagement, Rechnungs-  
wesen und interne Revision

## Stammdaten der derigo GmbH & Co. KG

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

### Adresse:

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

### Verwahrstelle:

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

### Aufsichtsbehörde:

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

## Von der derigo verwaltete Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen

Anzahl verwalteter Beteiligungen	38
Anzahl Zeichnungen	11.836
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.910.214
Eigenkapital in TEUR	1.181.948
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	16,7

## derigo verwaltet zum Stichtag (31.12.2022) folgende geschlossene Fonds:

### Immobilien USA

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

### Immobilien Deutschland

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

### Multi Asset

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

### Private Equity

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

### Sonstige

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

<sup>1</sup> Nur Portfoliomanagement.

## Nachhaltigkeit hat bei BVT Tradition

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

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

### Tradition und Zukunft

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

### Wie Nachhaltigkeit bei BVT gelebt wird

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

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



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



## Investieren in Sachwerte

Im Gegensatz zu Geldwertanlagen stehen Anlagen in Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen für das Investieren in konkrete Objekte wie Immobilien, Anlagen zur Energieerzeugung und Infrastruktur oder auch in Unternehmen mittels Private-Equity-Beteiligung. Der Vorteil: Jeder Investition steht hier immer ein – im besten Sinn des Wortes – realer Gegenwert gegenüber. Vor diesem Hintergrund sind Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen eine sinnvolle Ergänzung zur klassischen Vermögensanlage in Aktien, Anleihen oder Zinspapiere. Dank ihrer relativen Unabhängigkeit von den Aktien- und Rentenmärkten entfalten Sachwertanlagen und Unternehmensbeteiligungen zudem in der Regel eine ausgleichende Wirkung auf allzu dynamische Kursverläufe an den Börsen oder auf unterdurchschnittliche Zinsentwicklungen. Damit können sie auch in rückläufigen Marktphasen für eine wertvolle Stabilisierung sorgen.

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

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

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

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

#### Immobilien

Eine besonders prominente Stellung nehmen deutsche und US-amerikanische Immobilien ein. Angesichts zunehmender Globalisierung sowie einer weiter steigenden Weltbevölkerung bieten sie Anlegern interessante Perspektiven in einem vergleichsweise stabilen Umfeld. In der Anlageklasse Immobilien USA eröffnet die BVT Residential USA Serie Anlegern bereits seit 2004 eine Investition in die Entwicklung und die Veräußerung von „Class-A“-Apartmentanlagen an ausgesuchten Standorten in den USA.

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

Über das Co-Invest-Programm bietet BVT Investoren ausgewählte Beteiligungsangebote zur Entwicklung deutscher Wohn- und Handelsimmobilien im Rahmen individueller Co-Investments. Solche Projektentwicklungen sind eine attraktive Ergänzung im Portfolio institutioneller Investoren und vermögender Privatanleger. Die Beteiligung über Mezzanine-Kapital ermöglicht dabei eine laufende Verzinsung sowie eine endfällige Gewinnbeteiligung.

## Die Anlageklassen



Immobilien USA



Immobilien Deutschland

### Immobilien Zweitmarkt

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

### Energie und Infrastruktur

Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs weltweit, insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzten Klimaziele, eröffnen auch Investitionen in Energie- und Infrastrukturprojekte 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. Die Dachfonds bauen jeweils ein Portfolio aus Primary und Secondary Private Equity Funds auf.

### Multi Asset Konzepte

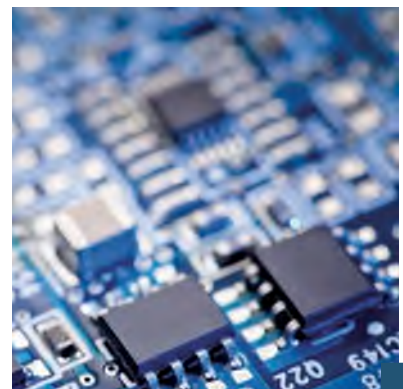
Im Multi-Asset-Bereich haben Anleger die Möglichkeit, sich mit nur einer Zeichnung an einem breit diversifizierenden Portfolio zu beteiligen. Grundlage dieses für Privatanleger idealen Basisinvestments bildet das Top Select Konzept, das 2005 von BVT in Zusammenarbeit mit Dr. Werner Bauer aufgelegt wurde. Auf Basis dieses Multi-Asset-Konzepts werden seit 2014 nach dem KAGB regulierte AIF der BVT Concentio Serie exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert. Diese Fondsserie wurde Anfang 2020 um eine Investitionsmöglichkeit mit Nachhaltigkeitsaspekten erweitert.

### Risiken

Bei den vorgenannten Produkten handelt es sich um geschlossene Publikums-AIF oder um geschlossene Spezial-AIF bzw. nach Luxemburger Recht konzipierte Fonds für professionelle und semiprofessionelle Anleger. Der Anleger geht eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfelds und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Die Beteiligungen weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des jeweiligen Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie



Energie



Private Equity



den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Es können projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs auftreten. Der Anleger stellt der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Anteil nicht veräußern oder keinen ihrem Wert angemessenen Preis erzielen kann. Sofern es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten die Verkaufsunterlagen. Für Spezial-AIF sind die Informationen gemäß § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung und der letzte Jahresbericht bei Ihrem Anlageberater oder der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Für Publikums-AIF sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung und der letzte veröffentlichte Jahresbericht –

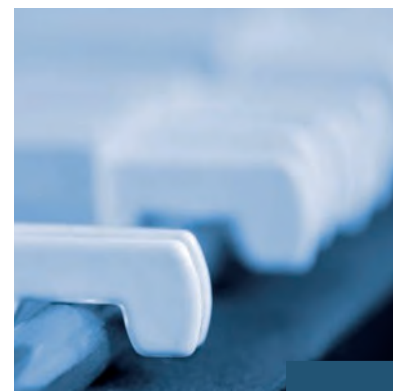
jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform bei Ihrem Anlageberater oder der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich sowie unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de) abrufbar. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter [www.derigo.de/Anlegerrechte](http://www.derigo.de/Anlegerrechte)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



Infrastruktur



Sonstige



Multi Asset





## Anlageklasse Immobilien USA

„Dean Taylor Crossing“ in Suwanee, Georgia



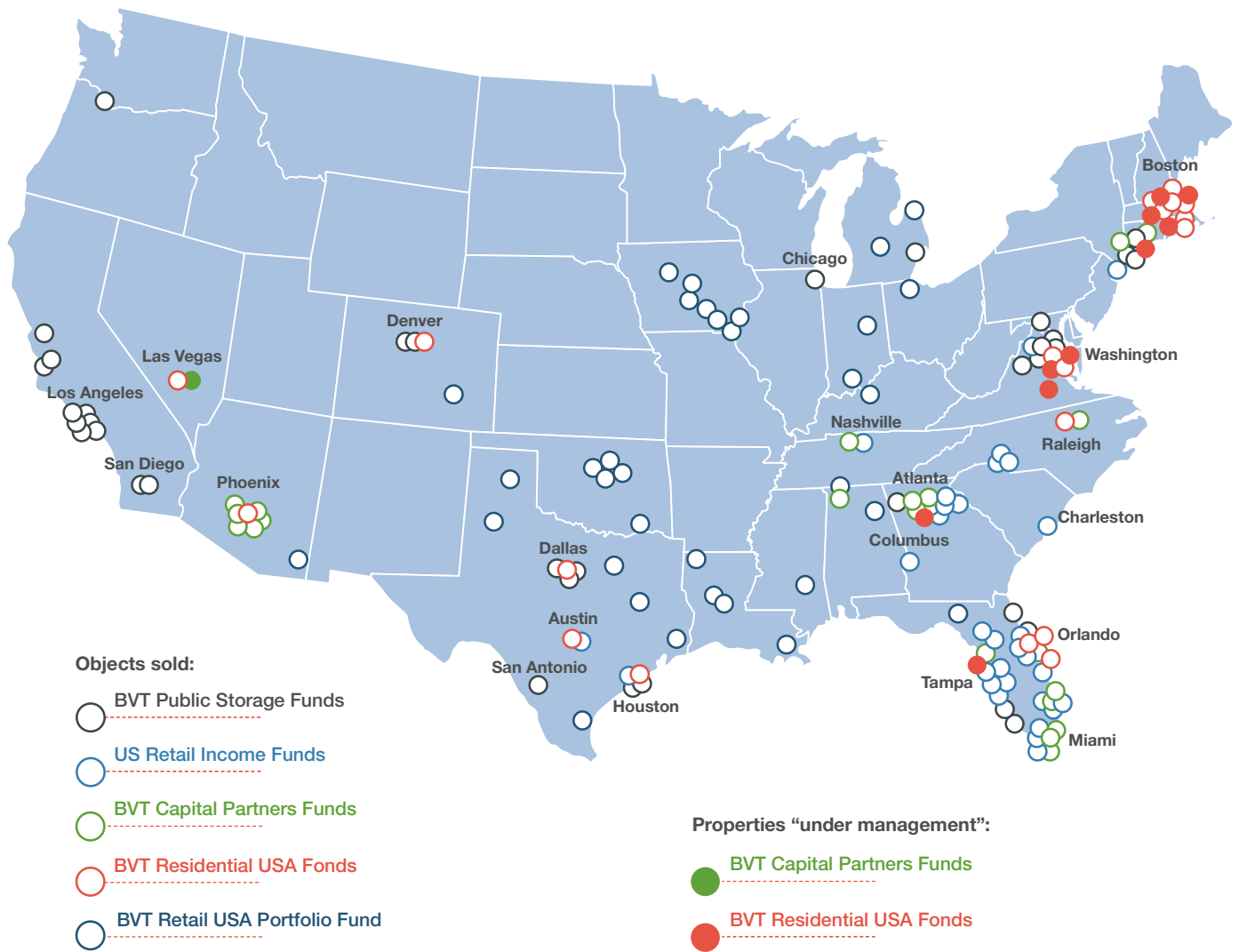
„The Promenade“ in Scottsdale, Arizona



# Immobilien USA: Multi-Family gilt weiterhin als bevorzugter Sektor

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

Immobilienstandorte USA per 31.12.2022



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 45 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 (Büros in Atlanta, Georgia und Boston, Massachusetts), präsent. Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen hier 16 Mitarbeiter. Weitere sechs Mitarbeiter verantworten in Deutschland den US-Immobilienbereich auf Portfolioebene. Auf dieser Grundlage bietet die BVT Anlegern einen umfassenden Service von der Investition über das Assetmanagement bis hin zur individuellen US-Steuerberatung über ein eigenes Tochterunternehmen.



### Rendite Risiko Profile nach Maß

Die US-Fondsserien der BVT verteilen sich auf die beiden Kategorien Development Funds und Income Producing Funds. Bei Ersteren stehen die Entwicklung, die Vermietung und der anschließende Verkauf von Immobilienprojekten im Vordergrund. Die Fondsserien zeichnen sich durch eine vergleichsweise kurze Kapitalbindungsdauer sowie überdurchschnittliche Ertragschancen aus und eignen sich vor allem für unternehmerisch orientierte Investoren.

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

Folgende Fondsserien werden im Folgenden ausführlich dargestellt:

#### Development Funds:

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

#### Income Producing Funds:

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

### Gut beraten und betreut

Anleger, die in geschlossene US-Fonds investieren, sind gesetzlich verpflichtet, jährlich eine Einkommensteuererklärung in den USA abzugeben. Die International Investor Services, Inc. (IIS), ein Tochterunternehmen der BVT mit aktuell ca. 5.000 Kunden, bietet nicht ansässigen Ausländern hierzu eine umfassende Betreuung. Auf Basis entsprechender Broker-Lizenzen für den An- und Verkauf von US-Immobilien sowie einem eigenen Property- und Assetmanagement, hält auch die BVT für Investoren ein umfangreiches Dienstleistungspaket für deutsche Kunden bereit (siehe Seite 82).

### Generelle Kennzahlen Immobilien USA

Anzahl Beteiligungen	51
Anzahl Zeichnungen	21.435
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	2.979.551
Eigenkapital in TUSD	1.065.306
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	24,7
Assetklassenerfahrung in Jahren	46

### Aktive Beteiligungen Immobilien USA

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		10
Anzahl Zeichnungen		1.407
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		4,1
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		855.918
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		494.647
Tilgungsleistungen in TUSD	68.678	14.376
Liquidität in TUSD	55.624	22.133
Auszahlungen in TUSD	117.803	63.711
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		33.298
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		12,9
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		6,7

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

### Aufgelöste Beteiligungen Immobilien USA

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

## Development Funds: BVT Residential USA Funds

Im Jahr 2004 gelang es BVT durch ein Joint Venture mit Fairfield Residential, LLC, eine der führenden Projektentwicklungsfirmen für sogenannte „Class-A“-Apartmentanlagen in den USA, unternehmerisch ausgerichteten Anlegern die Möglichkeit zu bieten, sich als Limited Partner (Kommanditist) an der Entwicklung, der Vermietung und dem späteren Verkauf von Apartmentanlagen im „Class-A“-Segment zu beteiligen.

Für ein Engagement speziell im US-Wohnimmobilienbereich („Multi-Family-Housing“) sprechen vor allem das hohe und kontinuierliche Bevölkerungswachstum in den USA und die historisch positive Performance von US-Apartmentanlagen im Vergleich zu anderen Assetklassen. Hinzu kommt ein, insbesondere im Vergleich zu Deutschland, liberales US-Mietrecht, welches unter anderem keine Begrenzungen im Hinblick auf die Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen vorsieht.

Neben der Zusammenarbeit mit Fairfield werden auch Kooperationen mit weiteren Projektpartnern eingegangen. Projektentwickler und Joint-Venture-Partner beim siebten und achten BVT Residential USA Fonds ist die Firma Berkeley Investments, Inc., ein 1991 gegründetes Fullservice-Immobilien-Investment und Development-Unternehmen mit Sitz in Boston. Beim neunten, zehnten und elften Fonds aus dieser Reihe ist die Firma Criterion Development Partners, ein 2004 gegründetes Immobilienunternehmen mit Firmensitzen in Waltham/Großraum Boston und Dallas, Texas, Joint-Venture-Partner. Für die in 2018 aufgelegten Fonds Residential 12 und 13 wurde eine Kooperation mit dem in Wellington, FL, ansässigen Unternehmen The Bainbridge Companies, einem der Top 20 Projektentwickler für US-Apartmentanlagen, geschlossen. Darüber hinaus bleibt BVT in konkreten Gesprächen mit weiteren Projektpartnern, die ihre Professionalität und Fachkenntnisse nachweislich unter Beweis gestellt haben. Bei den Entwicklungsvorhaben dieser Fondsserie achtet die BVT im Interesse ihrer Investoren auf die Erfüllung wesentlicher Vorbedingungen. Hierzu gehört z. B., dass als Projektpartner nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis infrage kommen und dass vor Leistung der Kapitaleinlage der BVT Fondsgesellschaft in das jeweilige Joint Venture die Grundstücke gekauft bzw. fest unter Vertrag genommen und zur vorgesehenen Bebauung genehmigt sind.

Bis zum Stichtag des vorliegenden Performanceberichts (31.12.2022) wurden 20 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von über 2 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 29 Apartmentanlagen mit insgesamt über 9.000 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Bis Ende 2022 wurden elf Gesellschaften abgewickelt.

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

<sup>1</sup> Erläuterung siehe Seite 9. Eventuell erfolgte Kapitalerhöhungen werden berücksichtigt.

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

<sup>3</sup> Setzt den Gewinn ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundenen Eigenkapital, geteilt durch die Laufzeit. Grundlage der Berechnung sind die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zur Ergebnisbeteiligung.

### Erfolgreiche Bilanz bei der Refinanzierung bzw. Restrukturierung des BVT Residential USA Portfolios

In 2009 und 2010 stand das gesamte BVT Residential USA Portfolio mit damals neun Apartmentanlagen und einem Investitionsvolumen von 637 Mio. US-Dollar zur Refinanzierung an, nachdem die ursprünglichen Baukredite ausgelaufen waren und geplante Objektverkäufe aufgrund der damaligen Krise verschoben werden mussten. Im Rahmen der Refinanzierungsaktivitäten musste für jedes der Objekte eine individuelle Lösung gefunden und mit insgesamt 18 verschiedenen involvierten Banken sowie mit diversen potenziellen neuen Eigenkapitalpartnern für die Objekte des Fonds Nr. 6 verhandelt werden.

Für acht der neun Apartmentanlagen gelang – trotz historisch widriger Rahmenbedingungen – die erfolgreiche Umsetzung der Rekapitalisierung. Damit konnten diese Investitionen weitergeführt werden, bis die drastischen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise zumindest teilweise wieder aufgeholt und

Objektverkäufe wieder interessant wurden. Lediglich Fonds Nr. 5 nahm trotz intensivster Anstrengungen, die Kredite zu restrukturieren, eine für alle Beteiligten enttäuschende Entwicklung, die insbesondere durch die unverständliche Vorgehensweise der kreditgebenden Bank für den ersten Bauabschnitt ausgelöst wurde. Hier konnte die vollständige Eigenkapitalrückführung an die Anleger leider nicht erreicht werden. Aufgrund eines aktiven Managements konnten somit, trotz international schwierigster wirtschaftlicher Bedingungen und einer längeren Projektlaufzeit als geplant, acht von neun Projekten sehr erfolgreich und mit einer ansprechenden Rendite veräußert werden.

### USA: Mietwohnen als nachhaltiger Trend

Bei steigenden Zinsen und Baukosten wird der Erwerb von Eigentum für viele US-Amerikaner unerschwinglich, sodass sie als Käufer von der Bildfläche verschwinden und nun als Mieter in Erscheinung treten. Dabei zeichnete sich das Mieten per se schon in den letzten Jahren als Trend in den USA ab. Vor allem die jüngeren Amerikaner wollen lieber zur Miete wohnen, um unabhängig zu bleiben und flexibel auf die Anforderungen der modernen Arbeitswelt reagieren zu können. Daneben entdecken viele über 50-Jährige die Vorteile des Mietwohnens und tauschen ihre zu groß gewordenen Familienhäuser gegen stadtnahe komfortable Mietapartments. Diese Trends erhöhen aktuell den Druck auf die Mietmärkte und lassen die Mietpreise steigen.

#### Entwicklungen am US Mietwohnungsmarkt

Der US-Mietwohnungsmarkt profitiert von vorteilhaften Grundlagen:

- › **Dauerhaft positive demografische Entwicklung in den USA:** Die USA verzeichnen ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und sind 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 Anfang 20. 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 private Haushaltsgründungen:** Die robuste Konjunktur in den USA, die Entlastungen durch die US-Steuerreform und die Erholung am Arbeitsmarkt haben das Verbrauchervertrauen in die wirtschaftliche Entwicklung des Landes deutlich steigen lassen. Daraus resultiert eine weitere Zunahme von Neugründungen privater Haushalte und damit steigt auch die Zahl der Mieterhaushalte weiter an.

- **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 sowie 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.
- **Wunsch nach 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.
- **Nachfragestarke Zielgruppe der „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	20
Anzahl Zeichnungen	6.100
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	2.041.101
Eigenkapital in TUSD	725.754
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	18,5
Assetklassenerfahrung in Jahren	18



**Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds**

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		1.367
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		2,2
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		879.162
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		486.247
Tilgungsleistungen in TUSD	68.333	13.221
Liquidität in TUSD	54.299	20.904
Auszahlungen in TUSD	117.803	63.711
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		26.118
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		13,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		5,4
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in % <sup>2</sup>		0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD <sup>2</sup>	232.603	380.389
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD <sup>2</sup>	354.274	582.184

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

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

**Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds**

Anzahl Beteiligungen	11
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,8
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	932.512
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	239.507
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	325.391
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	5,5

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

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

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

Anzahl Beteiligungen	12
Anzahl Zeichnungen	4.720
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	890.579
Eigenkapital in TUSD	225.812
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	14,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	18

**Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds**

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen	2	2
Anzahl Zeichnungen	2	2
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		14.478
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		6.305
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	0	0
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		0

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

**Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds**

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

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

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

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

Anzahl Beteiligungen	6
Anzahl Zeichnungen	1.377
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	888.636
Eigenkapital in TUSD	379.942
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	19,7
Assetklassenerfahrung in Jahren	18

**Aktive Beteiligungen BVT Residential USA Funds**

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen	5	5
Anzahl Zeichnungen	1.363	1.363
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		3,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		602.798
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		359.942
Tilgungsleistungen in TUSD	68.333	13.221
Liquidität in TUSD	54.299	19.800
Auszahlungen in TUSD	117.803	63.711
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		26.118
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		17,7
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		7,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		19,0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	232.603	276.889
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	354.274	465.026

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

**Aufgelöste Beteiligungen BVT Residential USA Funds**

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

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

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

## Portfoliomanagement Luxemburg

### Generelle Kennzahlen Luxemburg Fonds

Anzahl Beteiligungen	2
Anzahl Zeichnungen	3
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	261.886
Eigenkapital in TUSD	120.000
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	12,6
Assetklassenerfahrung in Jahren	18

### Aktive Beteiligungen Luxemburg Fonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		2
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		261.886
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		120.000
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	0	1.104
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		0
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	0	103.500
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TUSD	0	117.158

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

### Aufgelöste Beteiligungen Luxemburg Fonds

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

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

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

## Development Funds: BVT Capital Partners Funds

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

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

Im Rahmen der BVT Capital Partners Projekte ist die BVT Unternehmensgruppe in Zusammenarbeit mit erfahrenen US-Development-Partnern mit der Realisierung von Bauprojekten an unterschiedlichen Standorten der USA befasst. Dazu geht die BVT entweder ein Joint Venture mit einem amerikanischen Developer ein oder führt Projektentwicklungen eigenverantwortlich durch.

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

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<sup>2</sup>. Das gesamte Investitionsvolumen der Serie liegt derzeit bei über 500 Mio. US-Dollar, mit einem bereits investierten Eigenkapital von mehr als 131 Mio. US-Dollar.

## 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 %	12,1
Assetklassenerfahrung in Jahren	25

### Aktive Beteiligungen BVT Capital Partners Funds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		40
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		20,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		12.350
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		8.400
Tilgungsleistungen in TUSD	345	1.154
Liquidität in TUSD	1.325	1.229
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		7.180
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		85,5

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

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Capital Partners Funds

Anzahl Beteiligungen	21
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,5
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TUSD	499.125
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TUSD	123.466
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TUSD	165.947
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	10,9 <sup>3</sup>

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

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

<sup>3</sup> Bei den erfolgreich abgewickelten Capital Partners Funds beträgt das durchschnittliche Ergebnis gemäß IRR-Methode knapp 11 %. Bei vier Funds war die Rückführung des Eigenkapitals an die Anleger nicht vollständig möglich. Diese Funds hatten insgesamt rund 25,4 Mio. US-Dollar Eigenkapital, was 20,6 % des Gesamteigenkapitals aller Funds dieser Serie entspricht. Die Einrechnung von deren Ergebnis in die Gesamt-IRR führt zu einem überproportional verzerrten Wert von knapp 7 %, weshalb wir uns für eine differenzierte Darstellung entschieden haben.

## Income Producing Funds: US Retail Income Funds

Im Jahr 1994 startete BVT die erfolgreiche US Retail Income Fund Serie. Zusammen mit der innovativen Weiterentwicklung dieses Fondskonzepts Mitte 2002, dem BVT Shopping USA Portfolio Fund, wurden hier bislang acht Fonds mit einem Investitionsvolumen von rund 401 Mio. US-Dollar für 40 Neighborhood Shoppingcenter in acht Bundesstaaten der USA aufgelegt.

Der BVT Shopping USA Portfolio Fund bot Anlegern erstmals die Möglichkeit, sich an einem erweiterbaren Immobilienportfolio zu beteiligen, sowie die Wahl zwischen drei verschiedenen Beteiligungsvarianten (klassische Beteiligung, Wiederanlageprogramm oder ein Ansparprogramm).

Die Standorte der einzelnen Fondsobjekte dieser Serie liegen in gewachsenen oder entwicklungsstarken Regionen, überwiegend im Süden und Südosten der USA. Neighborhood Shoppingcenter sind Nahversorgungszentren für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs mit einer Mietfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> bis ca. 14.000 m<sup>2</sup> und einem Einzugsgebiet von bis zu 8 km Radius sowie einer Bevölkerungsanzahl von mindestens 50.000 Einwohnern und mittleren bzw. überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen.

Eine regional marktführende Lebensmittelsupermarktkette als Hauptmieter mit einem langfristigen Mietvertrag sowie diverse mittlere und kleinere Nebenmieter, die Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs abdecken (z. B. Drogerien, Reinigungen, Restaurants, Frisöre) charakterisieren die typischen Neighborhood Shoppingcenter der US Retail Income Fund Serie.

Die Grundlage für den Erfolg besteht im Besonderen in einer guten infrastrukturellen Anbindung der Einkaufszentren. Neben den grundsätzlichen Vorteilen der Einzelhandelsimmobilien als Investitionsobjekte kommt, insbesondere in schwächeren Konjunkturphasen, ein zusätzlicher, von Investoren sehr geschätzter Stabilitätsaspekt von Neighborhood Shoppingcentern zum Tragen: Sie haben sich als vergleichsweise unabhängig von wirtschaftlichen Schwankungen erwiesen, da Lebensmittel und sonstige Konsumgüter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu allen Zeiten benötigt werden.

So konnten sich die seinerzeit noch laufenden US Retail Income Funds (RIF) VI und VII auch im Jahr 2014 mit weiterhin überwiegend hohen Vermietungsquoten und wirtschaftlich soliden Ergebnissen behaupten. 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. Hier-von konnten der US Retail Income Fund VI und der US Retail Income Fund VII in vollem Umfang profitieren. Nach intensiver Marktsondierung war es gelungen, die insgesamt acht Fonds-objekte beider Fonds zeitgleich in einem Gesamtpaket zu veräu-ßern. Sieben Shoppingcenter wurden dabei an einen US-ameri-kanischen REIT veräußert, ein Shoppingcenter übernahm der aus der Fitnessbranche stammende Hauptmieter des Objekts. Der Verkaufspreis des gesamten Portfolios beläuft sich auf rund 103 Mio. US-Dollar. Die Gesamtrückflüsse liegen bei rund 235 % (US Retail Income Fund VI, Zeitraum 07/2000 bis 12/2014) bzw. 175 % (US Retail Income Fund VII, Zeitraum 12/2000 bis 12/2014), jeweils bezogen auf den Anlagebetrag. Die Beteili-gungsgesellschaften wurden 1999/2000 im Rahmen der gemein-samen US Retail Income Fund Serie aufgelegt. Die Gesamt-investition von US Retail Income Funds VI und VII lag bei rund 79 Mio. US-Dollar.

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

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen US Retail Income Funds

Anzahl Beteiligungen	8
Anzahl Zeichnungen	14.814
Gesamtinvestitionsvolumen in TUSD	401.028
Eigenkapital in TUSD	229.662
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	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 <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	7,3

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

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

## Income Producing Funds: BVT Retail USA Portfolio Fund

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

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

Die Fondsgesellschaft hat indirekt über die US-Gesellschaft BVT Retail USA, L.P., in insgesamt 34 Objekte investiert, die über eine Gesamtmietfläche von 81.881 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 310 Mieteinheiten, verfügt.

Die Auszahlung der Fondsgesellschaft für das Jahr 2008 erfolgte zunächst planmäßig im Juni 2009 in Höhe von 7 % p. a. bezogen auf das gezeichnete Kapital. Die Auszahlung für das Jahr 2009 erfolgte im Juni 2010 in prospektierter Höhe von 7 %. Aufgrund der vorstehend beschriebenen Entwicklung in den USA war diese auf Fondsebene jedoch nicht durch Liquiditätsüberschüsse gedeckt.

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

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



## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

### Generelle Kennzahlen BVT Retail USA Portfolio Fund

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

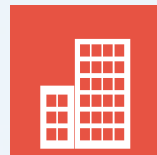
### Aufgelöste Beteiligungen BVT Retail USA Portfolio Fund

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

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

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





# Anlageklasse Immobilien Deutschland

Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude Düsseldorf



Einzelhandelsobjekt Kreuzau



# Immobilien Deutschland: Investieren auf solider Basis

Die besondere Stärke einer der führenden Wirtschaftsnationen der Welt, ein gesunder Arbeitsmarkt, ein gutes Konsumklima: Zahlreiche Faktoren zeichnen Deutschland als aussichtsreichen Immobilienstandort für in- und ausländische Investoren aus. Aufgrund der derzeit stark gestiegenen Fremdkapitalzinsen ist die Nachfrage nach Immobilien temporär zurückgegangen, allerdings stellen Immobilien auch weiterhin – vor allem aufgrund des Inflationsschutzes durch mietvertraglich vereinbarte Wertsicherungsklauseln – einer der wichtigsten Kapitalanlageformen im derzeitigen Marktumfeld dar. Nach der Stabilisierung des Zinsniveaus wird eine Belebung der Nachfrage erwartet.

## Immobilienstandorte Europa per 31.12.2022

### BVT Einzelobjektfonds



### BVT Ertragswertfonds

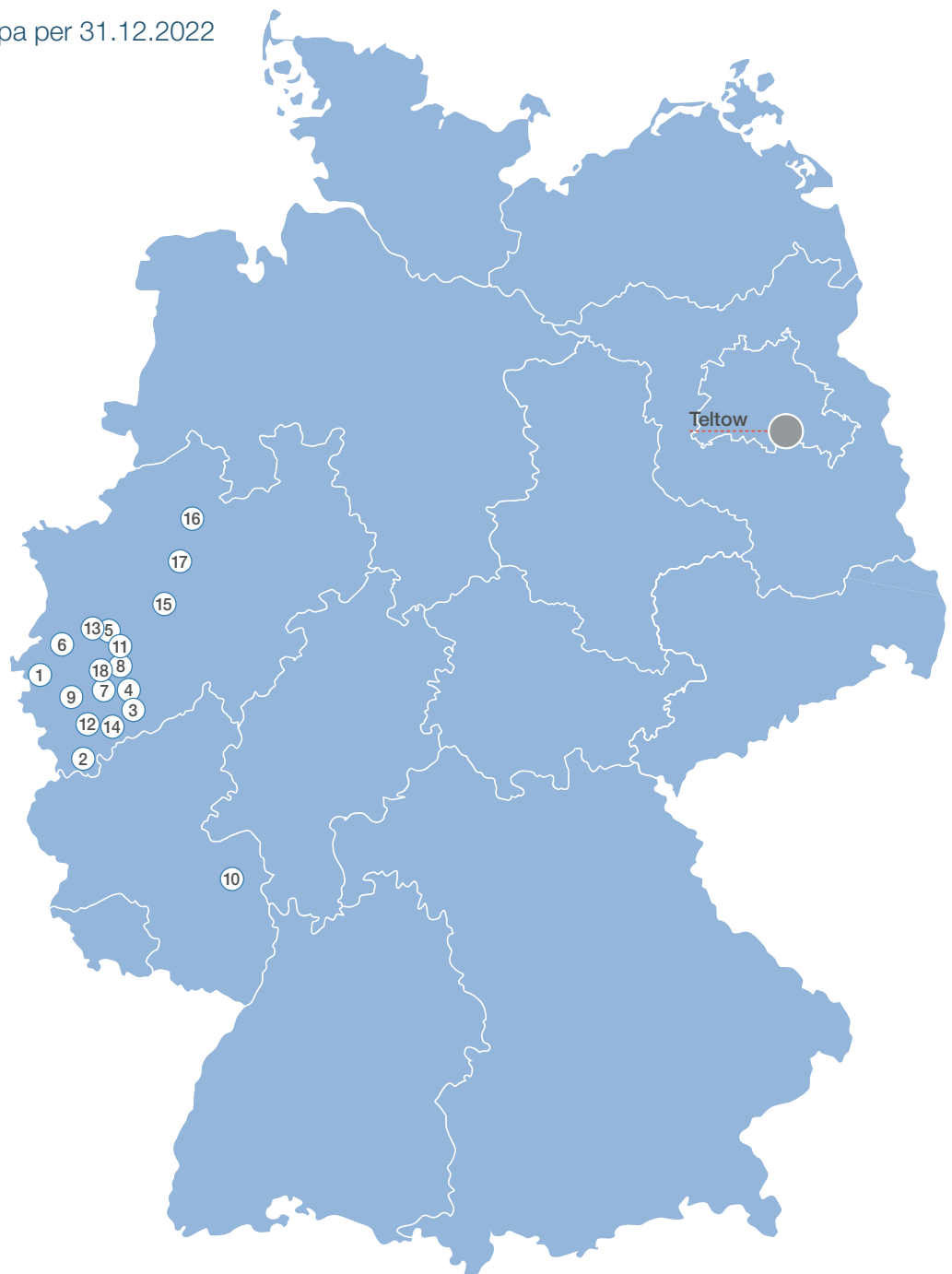


- 1 Aachen
- 2 Blankenheim
- 3 Bonn (4 Objekte)
- 4 Bornheim (3 Objekte)
- 5 Düsseldorf (1 Objekt)
- 6 Jüchen
- 7 Kerpen
- 8 Köln (4 Objekte)
- 9 Kreuzau
- 10 Ladenburg
- 11 Langenfeld
- 12 Mechernich-Kommern
- 13 Neuss
- 14 Swisttal-Heimerzheim
- 15 Witten
- 16 Münster
- 17 Dortmund (2)
- 18 Hürth

### Opportunistische Investments



Port Andratx



## MALLORCA



### Fokus der BVT Unternehmensgruppe

In der Anlageklasse Immobilien Deutschland fokussiert sich die BVT auf Büro-, und Handelsimmobilien (Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung) sowie Ärztehäuser, vorwiegend 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 während der Corona-Krise bewährt.

---

### Zukünftige Schwerpunkte Immobilien Deutschland

- › Ertragsstarke Büro- und Handelsimmobilien (Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung) sowie Ärztehäuser
  - › 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 beinhalten jeweils ein Fondsobjekt, vorwiegend in den neuen Bundesländern. Daneben wurden zwei Fonds in den alten Bundesländern aufgelegt. Die Fondsobjekte – Einkaufszentren, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Handelsimmobilien – waren überwiegend langfristig an Endmieter vermietet.

Mit ihrer Ertragswertfondsserie konzentriert sich die BVT seit 2004 auf die Konzeption von ertrags- und ausschüttungsorientierten Fonds. Diese investieren jeweils in ein aus in der Regel mehreren Objekten bestehendes Immobilienportfolio. Diese Erfolgsstory wurde seit Sommer 2017 mit einem ersten Publikums-AIF der Fondsserie, dem BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, fortgesetzt. Seit 2019 fokussiert sich die Fondsserie auf die Auflage von Spezial-AIFs mit einem Fokus auf professionelle und semiprofessionelle Anleger. Bis heute konnten die Fonds BVT Ertragswertfonds Nr. 7, 8, 9 und 10 GmbH & Co Geschlossene Investment KG erfolgreich aufgelegt und ausplatziert werden. 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 Immobilienprojektentwicklungen.

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

Nachfolgend werden die Fondsserien detailliert dargestellt:

- › BVT Real Rendite Fonds/BVT Co-Investments
- › BVT Ertragswertfonds
- › Opportunistische Investments
- › BVT Fonds bis 1999



**Generelle Kennzahlen Immobilien Deutschland**

Anzahl Beteiligungen	68
Anzahl Zeichnungen	8.934
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.133.997
Eigenkapital in TEUR	590.268
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	27,1
Assetklassenerfahrung in Jahren	31

**Aufgelöste Beteiligungen Immobilien Deutschland**

Anzahl Beteiligungen	49
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	4,9
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	680.964
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	346.255
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	294.774

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

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	169.434
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	97,8
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	2,2
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	22.344
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	3
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

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

**Aktive Beteiligungen Immobilien Deutschland**

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		19
Anzahl Zeichnungen		4.313
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7,4
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		453.033
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		260.813
Tilgungsleistungen in TEUR	8.768	5.409
Liquidität in TEUR	32.886	-9.431
Auszahlungen in TEUR	10.226	8.573
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		80.349
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		3,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		30,8

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

# Immobilienprojektentwicklungen Deutschland: BVT Real Rendite Fonds

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

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

Das Angebot vereinte die Renditevorteile eines Investments in Projektentwicklungen mit den Flexibilitätsvorteilen einer Mezzanine-Finanzierung und den segmenttypischen Vorteilen eines Engagements in die besonders stabilen Immobilienkategorien Wohnen und Einzelhandel in Deutschland.

Seit Aufnahme der Investitionstätigkeiten in 2012 hat der Fonds bis Ende 2020 insgesamt 17 Investitionen in Höhe von 12,2 Mio. EUR bei unterschiedlichen Projektentwicklern getätigt. Zehn Investitionen erfolgten in Einzelhandelsimmobilien sowie eine Investition in ein gemischtes Wohn- und Einzelhandelsprojekt. Davon sind bis Ende 2020 alle Investitionen vollständig zurückgeführt. Bei einer Investition musste ein Verlust von rund 48 % der Investitionskosten in Kauf genommen werden. Sechs Investitionen erfolgten in Wohnimmobilien, wovon bis Ende 2020 fünf Investitionen vollständig zurückgeführt wurden. Bei einer Investition erfolgte zudem eine Teilrückzahlung.

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

## Teilregulierte Beteiligung

### Generelle Kennzahlen BVT Real Rendite Fonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	176
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	6.914
Eigenkapital in TEUR	6.914
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Real Rendite Fonds

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

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

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

# Immobilienprojektentwicklungen Deutschland: BVT Co-Investments

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

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

Seit Beginn des Angebots bis Ende 2022 haben sich ausgewählte Investoren an 42 Projekten mit einem Investitionsvolumen von rund 127 Mio. EUR beteiligt, wovon die Investitionsmittel bei 35 Projekten zurückgeführt und die erwarteten Erlöse generiert werden konnten.<sup>1</sup> Bei zwei Projekten musste ein Verlust in Höhe von rund 48 % bzw. 10 % in Kauf genommen werden. Von den 42 Projekten erfolgten Investitionen in 17 Projekte parallel zum BVT Real Rendite Fonds.

Im Jahr 2022 beteiligten sich Co-Investoren an weiteren drei Projekten. Zudem wird aufgrund der vorhandenen Projektpipeline sowie der Gruppe potenzieller Investoren mit weiteren Investitionen in den Folgejahren gerechnet.

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

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen BVT Co Investments

Anzahl Beteiligungen	42
Anzahl Zeichnungen	307
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	126.942
Eigenkapital in TEUR	126.942
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	11

### Spezifische Kennzahlen BVT Co Investments

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	n. v.
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	n. v.
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	n. v.
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	n. v.
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	3
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	3

### Aktive Beteiligungen BVT Co Investments

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		70
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		1,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		21.513
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		21.513
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	n. v.	n. v.
Auszahlungen in TEUR	1.748	1.885
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		3.865
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		8,8
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		18,0

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

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Co Investments

Anzahl Beteiligungen	36
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	2,1
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	105.430
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	105.430
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	122.894
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	8,1

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

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



## BVT Ertragswertfonds

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

Die Laufzeit der Ertragswertfonds beträgt konzeptionsgemäß in der Regel zehn Jahre nach Vollplatzierung und sieht dann die sukzessive Prüfung von Verkaufsoptionen vor. Im Ergebnis führt dies zu einer für Immobilieninvestitionen überschaubaren Kapitalbindung für die Anleger. Investitionsschwerpunkt ist derzeit die prosperierende Region Rhein-Ruhr, in der die BVT über ein besonders dichtes Netzwerk verfügt. Die zehn Fonds der Ertragswertfondsserie entwickelten sich prospektgemäß, wobei die Geschäftsführung bei den ersten Ertragswertfonds durch die Beimischung von Schweizer-Franken-Finanzierungen aufgrund der Wechselkursentwicklung in der Vergangenheit eine erhöhte Liquiditätsreserve vorgehalten hatte. Die erhöhte Liquiditätsreserve ermöglichte eine gesicherte Rückführung der Darlehen am Ende der Festlaufzeit, führt jedoch teilweise zu einer verringerten Ausschüttung. Im Rahmen der Anschlussfinanzierung wurden bis Ende 2018 alle Schweizer-Franken-Finanzierungen abgelöst, sodass fortan kein Wechselkursrisiko mehr besteht. Zwar musste aufgrund des ungünstigen Wechselkurses EUR/CHF für das CHF-Darlehen ein höherer Betrag getilgt werden, die Konditionen der Anschlussfinanzierungen liegen aber aufgrund des aktuellen Zinsniveaus deutlich unter denen der Prospektrechnungen. Die Mehrkosten der CHF-Darlehen konnten somit mittelfristig kompensiert werden. Durch die stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland sind die Nachvermietungen in den Fonds zu annähernd prospektgemäßen Ansätzen möglich, wobei durch Incentives und höhere Ausbaurkosten die Ausgabenseite in den Fonds stärker belastet wird. Dies gilt auch für das Jahr 2022. Gleichzeitig profitieren die Anleger von Wertsteigerungen aufgrund der gestiegenen Kaufpreisfaktoren und inflationsbedingten Mietsteigerungen. Die Erfolgsstory der Ertragswertfonds wurde in 2022 mit dem neuen Spezial-AIF BVT Ertragswertfonds Nr. 10 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG fortgesetzt.

Auch während der Corona-Krise zeigte 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, als auch wegen der Konzentration auf Büro- und Praxisimmobilien sowie auf Einzelhandelsimmobilien mit Unternehmen der Lebensmittelbranche als Ankermieter, erlitten die Fonds nahezu keine Mietausfälle durch die Corona-Krise, sodass aus heutiger Sicht die Einnahmesituation der Fonds durch die weiterhin eingehenden Mieteinnahmen gesichert ist.

### Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	5.072
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	441.062
Eigenkapital in TEUR	210.958
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	36,8
Assetklassenerfahrung in Jahren	31

### Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	149.833
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	98,8
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	1,2
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	6
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	20.810
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	3
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

### Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		9
Anzahl Zeichnungen		3.879
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		8,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		365.142
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		179.693
Tilgungsleistungen in TEUR	7.638	3.567
Liquidität in TEUR	30.145	-36
Auszahlungen in TEUR	4.706	5.236
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		54.633
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		2,9
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		30,4
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %	167,0	34,9
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR <sup>2</sup>	60.275	81.333
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR <sup>2</sup>	84.148	128.905

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

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

**Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5**

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

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

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

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

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	4.860
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	275.300
Eigenkapital in TEUR	122.881
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	36,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	31

**Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 1–5**

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	97.731
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	99,3
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	0,7
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	7
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	20.545
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

**Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5**

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		4
Anzahl Zeichnungen		3.667
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		15,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		199.380
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		91.616
Tilgungsleistungen in TEUR	3.241	3.088
Liquidität in TEUR	442	138
Auszahlungen in TEUR	4.019	4.070
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		52.125
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		4,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		56,9

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

**Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 1–5**

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

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

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

## Nach KAGB regulierte Beteiligung

### Generelle Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 6–10

Anzahl Beteiligungen	5
Anzahl Zeichnungen	212
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	165.762
Eigenkapital in TEUR	88.077
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	37,8
Assetklassenerfahrung in Jahren	31

### Spezifische Kennzahlen BVT Ertragswertfonds 6–10

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	52.102
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	98,0
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	2,0
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	10
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	265
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	3
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

### Aktive Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 6–10

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		5
Anzahl Zeichnungen		212
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		3,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		165.762
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		88.077
Tilgungsleistungen in TEUR	4.397	479
Liquidität in TEUR	29.703	-173
Auszahlungen in TEUR	687	1.166
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		2.508
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		1,3
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		2,8
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		34,9
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	60.275	81.333
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	84.148	128.905

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

### Aufgelöste Beteiligungen BVT Ertragswertfonds 6–10

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

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

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

## Opportunistische Investments

Die Strategien bei Immobilieninvestments variieren. Anders als beim Core-Ansatz ist die Value-Add-Strategie nicht auf den Erwerb hochwertiger, gut vermieteter Objekte ausgerichtet, sondern setzt stattdessen auf unterbewertete Gebäude und Grundstücke. Ziel ist, nach einer Revitalisierung, die Immobilie am Markt neu zu positionieren oder neu zu bebauen und aus der Wiederveräußerung einen möglichst hohen Gewinn zu erwirtschaften. Hierzu hat die BVT ein Joint Venture mit der Kriton Immobilien GmbH gegründet. BVT-Kriton identifiziert europaweit Value-Add-Objekte, die in einem Zeitfenster von zwei bis vier Jahren entwickelt und anschließend veräußert werden. Zur Umsetzung der Projekte sucht BVT-Kriton Investoren, die gemeinschaftlich das notwendige Eigenkapital zur Verfügung stellen. Seit 2014 konnten in dieser Zusammenarbeit vier Projekte auf Mallorca und ein Projekt in Deutschland realisiert werden. Vier davon wurden in den Jahren 2016 bis 2023 erfolgreich beendet. Die Fertigstellung des derzeit laufenden Projekts auf Mallorca ist für das Jahr 2023 geplant.

### 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 %	0,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	9

#### Aktive Beteiligungen Opportunistische Investments

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		3
Anzahl Zeichnungen		32
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		7,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		25.715
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		22.450
Tilgungsleistungen in TEUR	800	0
Liquidität in TEUR	-815	-11.610
Auszahlungen in TEUR	3.269	950
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		8.019
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		4,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		35,7

#### Aufgelöste Beteiligungen Opportunistische Investments

Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	2,7
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	22.390
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	17.100
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	21.332
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	38,3

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

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

## 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 Ost-Immobilien 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. Die Immobilie des Fonds Ulm-Ost konnte in 2021 erfolgreich verkauft werden, so dass der Fonds in 2022 liquidiert wurde.

### Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

#### Generelle Kennzahlen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	3.340
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	524.679
Eigenkapital in TEUR	219.053
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	4,7
Assetklassenerfahrung in Jahren	31

#### Spezifische Kennzahlen BVT Fonds

Derzeit insgesamt verwaltete Mietfläche (m <sup>2</sup> )	19.601
– davon vermietet zum Stichtag in % (Vermietungsquote)	89,6
– davon Leerstand zum Stichtag in % (Leerstandsquote)	10,4
Durchschnittliche Anzahl der Mieter pro Objekt	35
Managementleistung Parameter: Vermietungsvolumen in m <sup>2</sup>	1.534
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektkäufe	0
Managementleistung Parameter: Anzahl Objektverkäufe	0

#### Aktive Beteiligungen BVT Fonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		332
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		31,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		54.369
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		33.508
Tilgungsleistungen in TEUR	330	1.842
Liquidität in TEUR	3.556	2.215
Auszahlungen in TEUR	502	502
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		13.833
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		1,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		41,3

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

#### Aufgelöste Beteiligungen BVT Fonds

Anzahl Beteiligungen	9
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	15,6
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	470.310
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	185.545
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	63.513
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in %	n.v. <sup>2</sup>

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

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





## Anlageklasse Energie

Heizkraftwerk Schwerin



Solarpark Königsbrück

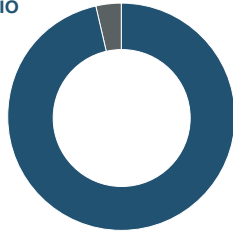


# Energie: Es gibt viel zu tun

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

## Installierte Leistung in % am Portfolio

- Windkraftanlagen 96,6 %
- Solaranlagen 3,4 %



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 12–20 Jahren. Für Investoren eine angenehm solide Grundlage. Hinzu kommen zunehmend etablierte, von staatlicher Förderung unabhängige Vermarktungsmöglichkeiten für die erzeugte Energie, wie z. B. Direktvermarktungsverträge oder Stromabnahmeverträge (sogenannte Power Purchase Agreements, PPA) mit und ohne Festpreisklauseln, über die das Rendite-/Risiko-Profil der Investitionen je nach Investorpräferenz justiert werden kann.

## Fokus der BVT Unternehmensgruppe

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

## Zukünftige Schwerpunkte im Bereich Energie

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

## Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe

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

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

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



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

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

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

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

Mit ihrem umfangreichen Know-how konnte die BVT auch unter schwierigen Rahmenbedingungen ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen. Bis heute vereint die BVT damit über 35 Jahre Erfahrung in der Konzeption renditestarker Investitionsmöglichkeiten im Bereich Energieerzeugung.

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

- › Windkraftfonds
- › Kraftwerkefonds
- › Solarfonds

### Generelle Kennzahlen Energiefonds

Anzahl Beteiligungen	21
Anzahl Zeichnungen	8.810
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.404.644
Eigenkapital in TEUR	576.977
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	37,5
Assetklassenerfahrung in Jahren	34

### Spezifische Kennzahlen Energiefonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	7
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	129
Energieproduktion Strom MWh	352.714
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	8,5
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
CO <sub>2</sub> -Einsparung in Tonnen p.a.	269.338

### Aktive Beteiligungen Energiefonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen	7	
Anzahl Zeichnungen	2.109	
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren	24,0	
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	304.929	
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR	118.347	
Tilgungsleistungen in TEUR	11.742	11.851
Liquidität in TEUR	15.389	19.769
Auszahlungen in TEUR	8.820	18.832
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		140.559
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		15,9
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		118,8

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

### Aufgelöste Beteiligungen Energiefonds

Anzahl Beteiligungen	14
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	13,6
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	1.099.715
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	458.829
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	417.852

## Windkraftfonds

Noch vor Einführung des Stromeinspeisungsgesetzes im Jahr 1991 als erstem übergreifenden Regelwerk für die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien konzipierte die BVT mit dem Windpark Nordfriesland im Jahr 1989 das deutschlandweit erste öffentliche Beteiligungsangebot in diesem Segment. Seither unterlagen sowohl die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die allgemeine Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem beständigen Wandel. In den vergangenen 30 Jahren hat die BVT Unternehmensgruppe trotz dieser zahlreichen Herausforderungen in einem sich stetig ändernden Marktumfeld ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt.

BVT hat Windparks unter unterschiedlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen – Verbändevereinbarung mit staatlicher Förderung, Stromeinspeisungsgesetz (StrEG) von 1991, Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) von 2000 einschließlich diverser Novellen 2004 bis 2023 – konzipiert. Die mehrmaligen gesetzlichen Änderungen wirkten sich unterschiedlich auf die einzelnen Fonds aus: Die Kommanditisten des Windparks Nordfriesland I profitierten davon, dass die Prognoserechnung damals ohne Zugrundelegung einer gesetzlichen Einspeisevergütung erstellt wurde, der Windpark aber ab 1992 höhere, gesetzlich geregelte Vergütungen erhielt. Die folgenden Windparks wurden auf der Basis des StrEG konzipiert. Da die Vergütung hier jedoch vom Marktstrompreis abhängig war, mussten in den Prognoserechnungen Annahmen über die künftige Strompreisentwicklung getroffen werden. In den 1980er Jahren und Anfang der 1990er Jahre hatten sich die Strompreise durchschnittlich um jährlich ca. 3 % erhöht. Aus der damaligen Sichtweise heraus wurde entsprechend für die Windparks Nordfriesland II, Goldberg/Eifel I, Goldberg/Eifel II und Saal ein jährlicher Anstieg von 3 % angenommen.

Mit der Einführung des Gesetzes über die Liberalisierung des Strommarkts trat jedoch eine unerwartete Änderung ein. Entgegen der Erwartung erfolgten drastische 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 der in 2022 beschlossenen Änderungen sieben EEG-Novellen, um das Gesetz sowohl an die Fortschritte als auch an die Herausforderungen der dynamischen Entwicklung der erneuerbaren Energien anzupassen. Für die Windparks Flomborn und Zölkow beispielsweise, die noch unter den Rahmenbedingungen des StrEG konzipiert wurden, stellte sich durch das EEG eine leichte Verbesserung der Rentabilität ein. Das Repowering der Windparks Nordfriesland I und Nordfriesland II im Jahr 2006 erfolgte dann auf Basis der EEG-Novelle 2004. Die in 2011/2012 durchgeführte Erweiterung des Windparks Sustrum/Renkenberge um drei Windkraftanlagen wurde schon auf Grundlage der EEG-Novelle 2009 konzipiert. Alle BVT Windparks betreffend wirkten sich die EEG-Novellen 2012 und 2014 aus, da durch diese insbesondere die Regelungen für die Direktvermarktung grundlegend angepasst wurden. Nachdem die Direktvermarktung für einzelne Parks bereits ab Ende 2008 praktiziert wurde, wurden im Jahr 2011 für alle weiteren Standorte Verträge verhandelt und abgeschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Herausforderungen für die BVT werden zukünftig vor allem in zwei Bereichen liegen. Zum einen sind die Risiken der Konzeption und des Betriebs von Windparks im Marktumfeld der zuletzt erfolgten und zunehmend komplexer werdenden EEG-Novellierungen zu meistern. Hier hat BVT aber bereits ihr Gespür für Marktchancen – als in den ersten Windparks bereits in 2008 die Direktvermarktung eingeführt wurde – und technische Innovationen – wie das System iSpin von Romo Wind zur Optimierung der Ertragskraft – mehrmals unter Beweis gestellt. Zum anderen führen die stark steigenden Materialpreise sowie die hohen Volatilitäten an den Gas- und Strommärkten infolge des Ukraine-Konflikts zu großen Herausforderungen für das Assetmanagement sowie für die Planung neuer Projekte. Hier werden zunehmend auch neue Wege außerhalb der staatlichen Regulierung beschritten werden müssen (z.B. privatwirtschaftliche Stromabnahmeverträge und zusätzliche Absicherungsgeschäfte). BVT hat diesbezüglich für das Bestandsportfolio in 2022 bereits erfolgreich wertsichernde und -steigernde Maßnahmen umgesetzt und ist somit auch für die optimale Stromvermarktung zukünftiger Projekte gut aufgestellt.

## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen Windkraftfonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	2.216
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	306.368
Eigenkapital in TEUR	122.676
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	38,0
Assetklassenerfahrung in Jahren	34

### Spezifische Kennzahlen Windkraftfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	6
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	125,0
Energieproduktion Strom MWh	348.640
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	9,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	9,7
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0
CO <sub>2</sub> -Einsparung in Tonnen p.a.	266.295

### Aktive Beteiligungen Windkraftfonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		1.958
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		25,7
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		288.229
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		115.722
Tilgungsleistungen in TEUR	10.821	10.901
Liquidität in TEUR	13.468	18.283
Auszahlungen in TEUR	8.482	17.962
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		136.574
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		15,5
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		118,0

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

## Aufgelöste Beteiligungen Windkraftfonds

Anzahl Beteiligungen	4
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	23,3
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	18.139
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	7.154
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	8.338
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	8,1

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

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

## Kraftwerkefonds

Für den Klimaschutz und die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes spielt die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) eine große Rolle. Vor diesem Hintergrund begann BVT Anfang der 1990er Jahre, Fonds zur Finanzierung solcher Kraftwerke aufzulegen, die sowohl Strom produzieren als auch Kommunen und Industriebetriebe mit Wärme versorgen können. Bis zur Liberalisierung des Strommarkts waren diese Investitionen durch langfristige Bezugsverträge für Erdgas und Kohle sowie durch langfristige Abnahmeverträge für den erzeugten Strom und die Wärme gesichert. Im Zusammenhang mit den steuerlichen Förderungen zum Aufbau der Infrastruktur in den neuen Bundesländern ergaben sich hier Investitionsmöglichkeiten mit sehr interessanten Renditeperspektiven. BVT hat das bundesweit erste, über einen Fonds finanzierte, kommunale Kraftwerk gemeinsam mit den Stadtwerken Stendal errichtet. Von 1993 bis 1998 hat BVT insgesamt zehn fondsfinanzierte Kraftwerkprojekte 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 wurde die Fondsgesellschaft im Jahr 2021 liquidiert. Die Anleger konnten die Beteiligung mit einem Liquiditätsüberschuss nach Steuern im einstelligen Bereich abschließen.

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

### Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

#### Generelle Kennzahlen Kraftwerkfonds

Anzahl Beteiligungen	10
Anzahl Zeichnungen	6.427
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	1.081.576
Eigenkapital in TEUR	451.675
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	29

#### Aufgelöste Beteiligungen Kraftwerkfonds

Anzahl Beteiligungen	10
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	9,8
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	1.081.576
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	451.675
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	409.514
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in %	n. v. <sup>2</sup>

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

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

## Solarfonds

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

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

### Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

#### Generelle Kennzahlen Solarfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	167
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	16.700
Eigenkapital in TEUR	2.625
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	29,3
Assetklassenerfahrung in Jahren	14

#### Spezifische Kennzahlen Solarfonds

Anzahl der derzeit verwalteten Investments	1
Energieleistung aller Energieanlagen installiert (in MW)	4,4
Energieproduktion Strom MWh	4.074
Energieproduktion Wärme MWh	0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Abnahmeverträge in Jahren	6,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge in Jahren	4,0
Managementleistung Parameter: Anzahl Ankäufe/Verkäufe im Berichtsjahr	0
Managementleistung Parameter: Neuabschlüsse/Verlängerung Miet- und Stromverträge	0
CO <sub>2</sub> -Einsparung in Tonnen p. a.	3.043

#### Aktive Beteiligungen Solarfonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		151
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		14,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		16.700
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		2.625
Tilgungsleistungen in TEUR	921	950
Liquidität in TEUR	1.921	1.486
Auszahlungen in TEUR	338	870
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		3.985
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		33,1
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		151,8

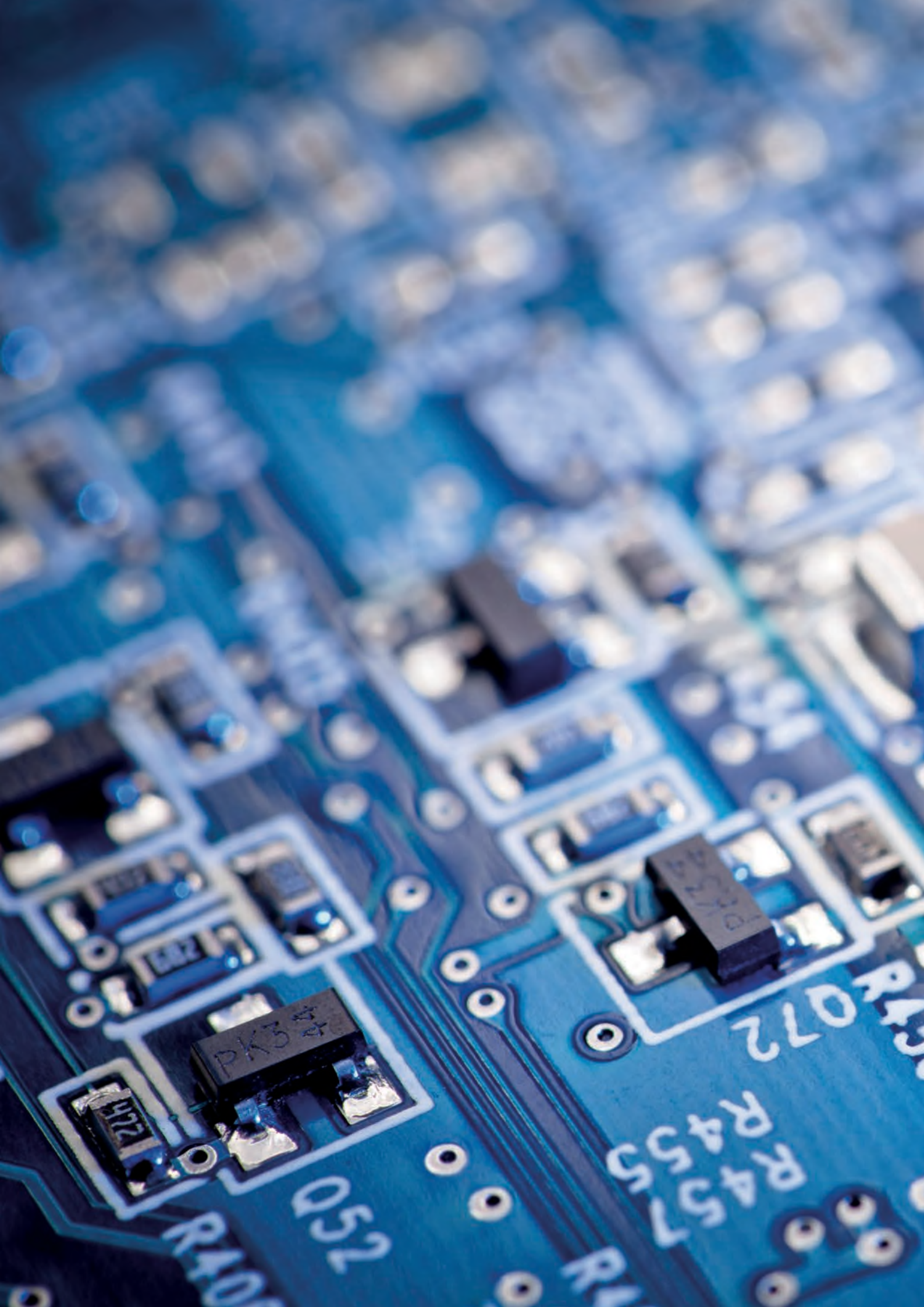
<sup>1</sup> Bezogen auf Eigenkapital inkl. Agio.

#### Aufgelöste Beteiligungen Solarfonds

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

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

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







Anlageklasse  
Private Equity

## Private Equity: Unternehmensbeteiligungen außerhalb der Börse

Eigenkapitalbeteiligungen außerhalb der Börse spielen gerade in mittelständischen Unternehmen eine wesentliche Rolle bei der Finanzierung von Wachstum und Innovationen. Aus Anlegersicht zeichnen sich solche Private-Equity-Investitionen unter anderem dadurch aus, dass ihnen, neben dem Substanzwert, auch der Wertschöpfungsfaktor des Unternehmens zugutekommt.

### Fokus der BVT Unternehmensgruppe

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

### Zukünftige Schwerpunkte im Bereich Private Equity

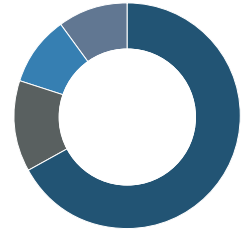
- > Klassische Buyout-Fonds
- > Zweitmarkt für Private-Equity-Fondsbeteiligungen (Secondaries)

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

Insgesamt hat die BVT Unternehmensgruppe seit dem Jahr 2000 in der Assetklasse Private Equity ein Kommanditkapital in Höhe von rund 444 Mio. EUR (inkl. Agio) bis Ende 2022 platziert. Das Investitionsvolumen in der Assetklasse beläuft sich per Ende 2022 auf insgesamt 428 Mio. EUR und teilt sich wie folgt auf die einzelnen Private-Equity-Segmente bzw. Regionen auf:

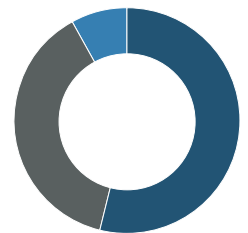
### Aufteilung in % am Portfolio

- Buyout 67 %
- Secondaries 13 %
- Venture Capital 10 %
- Special Situations 10 %



### Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens

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



### Generelle Kennzahlen Private Equity Fonds

Anzahl Beteiligungen	12
Anzahl Zeichnungen	9.497
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	443.693
Eigenkapital in TEUR	443.693
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	23

### Spezifische Kennzahlen Private Equity Fonds

Anzahl Direktinvestments (konsolidiert)	0
Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	129
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	1.993
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	348.970
Aktueller TVPI in %	136,9 <sup>1</sup>

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

### Aktive Beteiligungen Private Equity Fonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		10
Anzahl Zeichnungen		7.479
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		13,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		363.685
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		363.685
Tilgungsleistungen in TEUR	n.v.	n.v.
Liquidität in TEUR	20.069	14.406
Auszahlungen in TEUR	24.719	13.572
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		315.505
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		4,2 <sup>1</sup>
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		97,4 <sup>1</sup>

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

### Aufgelöste Beteiligungen Private Equity Fonds

Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	22,5
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	77.527
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	79.488
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	84.163
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	0

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

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

## BVT-CAM-Serie

Die im Jahr 2000 aufgelegte Private-Equity-Fondsserie von BVT und AltamarCAM (vormals DB Private Equity) hat mit neun Fonds ein Eigenkapitalvolumen ohne Agio von rund 355 Mio. EUR erreicht. Im Rahmen der Fondsserie wurden rund 348 Mio. EUR bei insgesamt 106 Private-Equity-Fonds (Zielfonds) gezeichnet. Jeder einzelne dieser Zielfonds (ohne Secondary-Fonds) hat im Durchschnitt wiederum in 20 Unternehmen (Zielunternehmen) investiert, sodass eine breite Diversifikation geschaffen wurde.

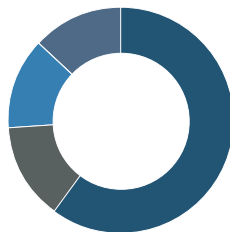
Die BVT-CAM Fondsserie umfasst sieben klassische Buyout-Fonds und zwei Secondary-Fonds. Während sich die ersten sechs Buyout-Fonds auf die traditionellen Private-Equity-Märkte Nordamerika und Europa fokussieren, erschließen sich Investoren über den siebten Buyout-Fonds, den BVT-CAM Private Equity New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

Die ersten beiden BVT-CAM Fonds sind aufgelöst, sodass von den klassischen sieben Buyout-Fonds, per Ende 2022 noch fünf aktiv sind.

Die beiden jüngsten Fonds der Serie, BVT-CAM VIII und IX, fokussieren Private-Equity-Zweitmarkteteiligungen, 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.

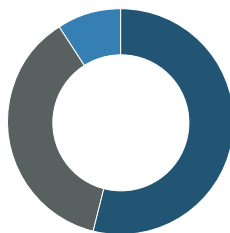
### Aufteilung des aktiven Investmentsvermögens in % des Investitionsvolumens

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



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

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



## Nicht nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen BVT CAM Serie

Anzahl Beteiligungen	9
Anzahl Zeichnungen	9.414
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	355.046
Eigenkapital in TEUR	355.046
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	23

### Spezifische Kennzahlen BVT CAM Serie

Anzahl Direktinvestments (konsolidiert)	0
Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	106
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	1.740
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	269.465
Aktueller TVPI in %	135,3 <sup>1</sup>

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

### Aktive Beteiligungen BVT CAM Serie

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		7
Anzahl Zeichnungen		7.396
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		16,4
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		275.039
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		275.039
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	14.043	10.080
Auszahlungen in TEUR	17.921	4.764
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		296.098
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		1,8 <sup>1</sup>
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		109,9 <sup>1</sup>

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

### Aufgelöste Beteiligungen BVT CAM Serie

Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	22,5
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	77.527
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	79.488
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	84.163
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	0

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

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

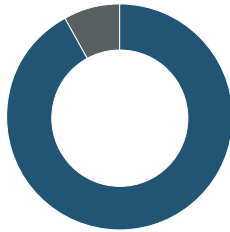
## TS PE Pool-Serie

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

In 2018 legte die derigo den Nachfolgefonds, TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (im folgenden TS PE Pool II), auf, der nach Freigabe des Vertriebs durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auch professionellen und semiprofessionellen Drittanlegern bis 31.12.2020 offen stand. TS PE Pool II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG investiert wie der Vorgängerfonds in ein Portfolio aus verschiedenen Private-Equity-Fonds. Der Fonds hat sich an vierzehn Private-Equity-Fonds – davon elf klassische Buyout-Fonds, zwei Secondary-Fonds und ein Infrastrukturfonds – beteiligt. In 2021 wurde die Fondsserie mit einem dritten Private-Equity-Fonds, dem BVT Private Equity Select III, fortgeführt. BVT Private Equity Select III hat bis August 2023 bereits drei Buyout-Fonds und einen Secondary-Fonds gezeichnet.

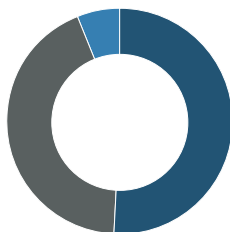
### Aufteilung in % am Portfolio per 31.12.2022

- Buyout 92 %
- Secondaries 8 %



### Allokation in Regionen in % des Investitionsvolumens

- Europa 51 %
- Nordamerika 43 %
- Restliche Welt 6 %



## Nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen TS PE Pool Serie

Anzahl Beteiligungen	3
Anzahl Zeichnungen	83
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	88.647
Eigenkapital in TEUR	88.647
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	23

### Spezifische Kennzahlen TS PE Pool Serie

Anzahl Direktinvestments	0
Anzahl Zielfonds	23
Anzahl Unternehmensbeteiligungen über Zielfonds (ohne Secondary-Fonds)	253
Investitionsvolumen (gezeichnetes Kapital an Zielfonds)	79.505
Aktueller TVPI in %	144,6 <sup>1</sup>

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

### Aktive Beteiligungen TS PE Pool Serie

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		3
Anzahl Zeichnungen		83
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		5,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		88.647
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		88.647
Tilgungsleistungen in TEUR	n. v.	n. v.
Liquidität in TEUR	6.025	4.325
Auszahlungen in TEUR	6.798	8.809
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		19.407
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr in %		16,1 <sup>1</sup>
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert in %		35,5 <sup>1</sup>
Veränderung der kumulierten Nettoinventar- werte im Vergleich zum Vorjahr in %		7,8
Veränderung der kumulierten Nettoinventar- werte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	54.098	58.319
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	55.431	60.308

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

## Aufgelöste Beteiligungen

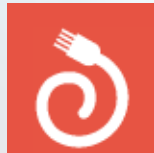
Anzahl Beteiligungen	n. v.
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	n. v.
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	n. v.
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	n. v.
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % 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

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

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







Anlageklasse  
Infrastruktur



## Infrastruktur: Die Basis jeder modernen Volkswirtschaft

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

### **Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe**

Leistungsstarke Abwasserreinigung oder gut funktionierender Nahverkehr: Gerade im Bereich Infrastruktur sind viele Kommunen heute mit einem erheblichen Investitionsbedarf konfrontiert – nicht zuletzt auch, um steigenden Umweltauflagen nachzukommen. Die damit verbundenen Kosten sind jedoch häufig zu hoch, um ausschließlich mit öffentlichen Mitteln finanziert werden zu können. Dies gilt besonders dann, wenn die kommunalen Vermögenshaushalte keine sogenannten Sprunginvestitionen mehr zulassen. Immer mehr Gemeinden entscheiden sich daher für eine Zusammenarbeit mit privaten Investoren in Form sogenannter öffentlich-privater Partnerschaften (ÖPP).

Speziell die BVT hat das Zukunftspotenzial in diesem Bereich schon frühzeitig erkannt: Bereits 1995 wurde hier der erste Kläranlagenfonds in Deutschland (Zwickau) aufgelegt. Ein Jahr später folgte der Fonds Straßenbahnbetriebshof Halle. Hierzu hatte die BVT in Zusammenarbeit mit einer namhaften Großbank eine Finanzierung entwickelt, die für die öffentliche Seite teilweise günstigere Konditionen bot als klassische Kommunalkredite.

Beide Infrastrukturfonds stehen für eine attraktive Kombination der Vorteile von ÖPPs. Anlegern erschließen sie zudem eine lukrative unternehmerische Beteiligung an kommunalen 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 haben sich beide Fonds wirtschaftlich sehr zufriedenstellend entwickelt.

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

## Kläranlagenfonds

Auch mit dem Kläranlagenfonds hat die BVT Unternehmensgruppe ihre Innovationskraft erneut unter Beweis gestellt. Sie hat die Vorteile einer ÖPP sowohl für die Anleger, denen mit diesen Projekten eine lukrative unternehmerische Beteiligung an kommunalen Umweltschutzinvestitionen geboten wurde, als auch für die ostdeutschen Kommunen zu kumulieren gewünscht. Der Fonds Kläranlage Zwickau KG wurde aufgrund einer bei Prospekttherausgabe 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 Prospekttherausgabe 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	27

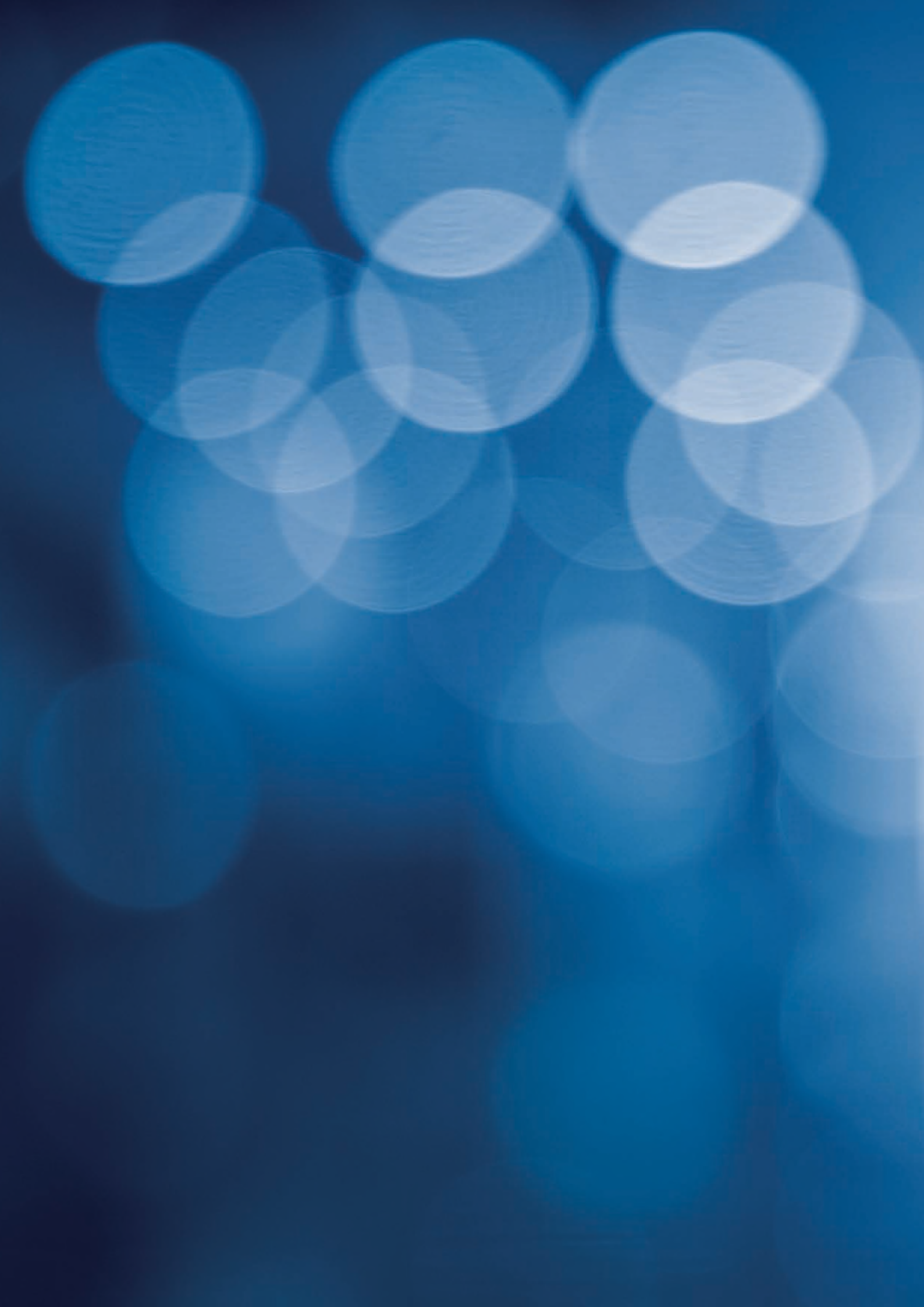
#### Aufgelöste Beteiligungen Infrastrukturfonds

Anzahl Beteiligungen	2
Durchschnittliche Laufzeit in Jahren	24,0
Gesamtinvestitionsvolumen aufgelöster Beteiligungen in TEUR	127.415
Eigenkapital aufgelöster Beteiligungen in TEUR	57.368
Gesamtrückfluss inkl. Schlusszahlung vor Steuern in TEUR	81.199
Durchschnittliche Rendite IRR <sup>1</sup> in % <sup>2</sup>	n. v. <sup>3</sup>

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

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

<sup>3</sup> Es handelt sich hier um steuerinduzierte Beteiligungen.





Sonstige

## Sonstige indirekt investierende Fonds

In den vergangenen Jahren ergänzte die BVT ihre vorhandenen Fondsserien gezielt um einzelne Fonds für spezielle Zielgruppen oder um temporär die Chancen interessanter Märkte zu nutzen.

Darüber hinaus wurde ab 2005 im Bereich Multi Asset mit der Top Select Fund Serie ein Portfoliokonzept etabliert und sukzessive weiterentwickelt, das Anlegern den bequemen Aufbau eines gezielt und breit diversifizierten Portfolios ermöglicht.

### Generelle Kennzahlen Sonstige Fonds

Anzahl Beteiligungen	25
Anzahl Zeichnungen	10.928
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	548.914
Eigenkapital in TEUR	521.246
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	18

### Aktive Beteiligungen Sonstige Fonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		25
Anzahl Zeichnungen		10.928
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		10,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		548.914
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		521.246
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	69.399	66.895
Auszahlungen in TEUR	19.802	21.679
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		165.229
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		4,2
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		31,7

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

### Aufgelöste Beteiligungen Sonstige Fonds

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

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

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

## Ertragswert Ansparfonds

2005 legte BVT mit dem BVT Ertragswert Ansparfonds Nr. 1 erstmals einen als Immobiliendachfonds konzipierten Ansparfonds auf. Er sollte Anlegern, die nicht ad hoc über einen größeren Anlagebetrag verfügen, die Möglichkeit eröffnen, sukzessive in ein Portfolio aus voraussichtlich 30 bis 40 deutschen Immobilien zu investieren. Aufgrund der Einführung des KAGB wurde die Investitionstätigkeit zum 22.07.2013 vorzeitig beendet.

### Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

#### Generelle Kennzahlen Ertragswert Ansparfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	749
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	10.651
Eigenkapital in TEUR	10.651
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	18

#### Aktive Beteiligungen Ertragswert Ansparfonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		749
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		18,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		10.651
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	640	743
Auszahlungen in TEUR	1.722	430
Kumulierte Auszahlungen in TEUR <sup>1</sup>		5.880
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>2</sup> in %		4,0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		55,2

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

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

#### Aufgelöste Beteiligungen Ertragswert Ansparfonds

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

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

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

## Ertragswert Rücklagenfonds

Mit dem BVT Ertragswert Rücklagenfonds eröffnete BVT 2007 eine attraktive Möglichkeit zur steuerneutralen Übertragung von Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden aus land- oder forstwirtschaftlichem oder aus gewerblichem Betriebsvermögen in Ersatzwirtschaftsgüter (Reinvestitionsgüter) nach § 6b/6c EStG. Der BVT Ertragswert Rücklagenfonds fungiert dabei als eine gewerblich geprägte Personengesellschaft, deren Gesellschafter als Mitunternehmer anzusehen sind.

### Nicht nach KAGB regulierte Beteiligung

#### Generelle Kennzahlen Ertragswert Rücklagenfonds

Anzahl Beteiligungen	1
Anzahl Zeichnungen	86
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	6.799
Eigenkapital in TEUR	5.288
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	16

#### Aktive Beteiligungen Ertragswert Rücklagenfonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		1
Anzahl Zeichnungen		86
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		16,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		6.799
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		5.288
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	52	40
Auszahlungen in TEUR	100	0
Kumulierte Auszahlungen in TEUR <sup>1</sup>		2.536
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>2</sup> in %		47,9

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

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

#### Aufgelöste Beteiligungen Ertragswert Rücklagenfonds

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

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

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



## BVT Asia Real Estate Funds

Im August 2008 erweiterte die BVT ihr Produktangebot um den BVT Asia Real Estate Fund sowie den BVT Asia Real Estate Fund P.P. (Private Placement).

Wegen der Komplexität der rechtlichen und steuerlichen Systeme sowie der unterschiedlichen Mentalitäten sind langjährige Erfahrungen und Verbindungen in den Märkten der asiatischen Zielländer ein Muss, um dort erfolgreich investieren zu können. Deshalb zählen Beteiligungen an großen Fonds mit breiter Streuung, bei denen das Fondsmanagement alle diese Voraussetzungen erfüllt, und die eine Mischung aus reifen Ländern und dynamisch aufstrebenden Regionen haben, zu den besonders empfehlenswerten. Mit einem Fund-in-Fund-Konzept boten der BVT Asia Real Estate Fund und der BVT Asia Real Estate Fund P.P. Privatanlegern indirekt Zugang zum Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund, der aufgrund der üblichen hohen Mindestbeteiligungsbeträge sonst ausschließlich institutionellen und sehr vermögenden privaten Investoren vorbehalten war.

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

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

### 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	15

#### Aktive Beteiligungen BVT Asia Real Estate Funds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		2
Anzahl Zeichnungen		108
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		15,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		35.299
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TUSD		7.400
Tilgungsleistungen in TUSD	0	0
Liquidität in TUSD	-170	-171
Auszahlungen in TUSD	0	0
Kumulierte Auszahlungen in TUSD		0
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		0

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

#### Aufgelöste Beteiligungen BVT Asia Real Estate Funds

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

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

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

## Immobilienzweitmarkt: 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 Portfolios aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf der Nutzungsart Büroimmobilien. Die Besonderheit dabei ist, dass beide Fonds die Immobilienbeteiligungen am Zweitmarkt erwerben und damit von den folgenden wesentlichen Vorteilen profitieren können:

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

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

Die beiden Spezial-AIF, Real Select Secondary Fund und Real Select Secondary Office Fund, befanden sich bis zum 31.12.2018 in Platzierung. Bis Ende 2022 erfolgten im Real Select Secondary Fund und im Real Select Secondary Office Fund Investitionen in 23 bzw. 26 geschlossene Immobilienbeteiligungen.

In 2019 wurden die Nachfolgefonds des Real Select Secondary Fund, Real Select Secondary Office Fund sowie IFK Zweitmarktportfolio mit weitgehend unveränderter Investitionsstrategie aufgelegt. Diese Nachfolgefonds tätigten bis Ende 2022 Investitionen in 16 bzw. 19 geschlossene Immobilienbeteiligungen.

## Nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen Immobilienzeitmarkt

Anzahl Beteiligungen	6
Anzahl Zeichnungen	690
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	75.782
Eigenkapital in TEUR	75.782
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	7

### Spezifische Kennzahlen Immobilienzeitmarkt

Anzahl der Zielinvestments (konsolidiert)	66
---	----

### Aktive Beteiligungen Immobilienzeitmarkt

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		6
Anzahl Zeichnungen		690
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		5,0
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		75.782
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		75.782
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	7.290	4.774
Auszahlungen in TEUR	3.022	4.507
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		9.579
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		5,9
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		12,6
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		27,2
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	63.617	80.938
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	65.192	82.604

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

## Aufgelöste Beteiligungen Immobilienzeitmarkt

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

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

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





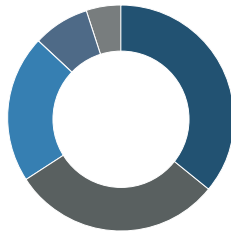
Sonstige  
Multi Asset

# Multi Asset: Klassenübergreifend Chancen nutzen

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

## Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2022

- Energie/Infrastruktur 36 %
- Immobilien Deutschland 30 %
- Private Equity 21 %
- Immobilien Ausland 8 %
- Flugzeuge 5 %



## 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 drei 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. Die Nachfolgefonds, BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II und III, investieren in den Aufbau eines Portfolios aus Sachwertbeteiligungen an Immobilien, Luftfahrzeugen, Energie- und Infrastrukturprojekten sowie in Unternehmensbeteiligungen (Private Equity).

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

- › Immobilien Deutschland
- › Immobilien Ausland
- › Immobilienprojektentwicklungen
- › Erneuerbare Energien
- › Infrastruktur
- › Private Equity<sup>1</sup>

## Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe

Die Top Select Fund Serie wurde 2005 von der BVT Unternehmensgruppe und Dr. Werner Bauer über das gemeinsame Unternehmen Top Select Management GmbH aufgelegt. Ende 2014 wurde mit dem BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I ein erster, nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierter AIF in der Anlageklasse Multi Asset aufgelegt. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor des Top Select bzw. Concentio Konzepts ist die volle Weitergabe sämtlicher erzielbarer Vergütungen und Provisionen in Zusammenhang mit Beteiligungen an Zielfondsgesellschaften an die Portfoliofonds – und damit an die Anleger. Eine Strategie, welche die grundsätzlich doppelte Kostenbelastung des Portfoliofonds weitgehend kompensiert.

Folgende Fondsserien werden nachfolgend im Detail dargestellt:

- › Top Select/Royal Select Funds Serie
- › Multi-Asset-Fund-Serie gemäß KAGB
  - BVT Concentio Vermögensstrukturfonds
  - BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II
  - BVT Concentio Vermögensstrukturfonds III
  - BVT Concentio Energie & Infrastruktur
  - BVT Concentio Energie & Infrastruktur Institutionell
  - IFK 4 Sachwertportfolio Fonds
  - Top Select VI Fonds

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

### Generelle Kennzahlen Multi Asset Fonds

Anzahl Beteiligungen	15
Anzahl Zeichnungen	9.295
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	422.586
Eigenkapital in TEUR	422.586
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	18

### Spezifische Kennzahlen Multi Asset Fonds

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	131
Zum Stichtag investiertes Volumen gesamt in TEUR	278.240
Immobilien Deutschland in TEUR	85.027
Immobilien Ausland in TEUR	23.012
Schiffe in TEUR	0
Flugzeuge in TEUR	12.859
Energie/Infrastruktur in TEUR	99.572
Private Equity in TEUR	57.769

### Aktive Beteiligungen Multi Asset Fonds

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		15
Anzahl Zeichnungen		9.295
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		10,3
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		422.586
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		422.586
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	61.577	61.499
Auszahlungen in TEUR	14.958	16.742
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		147.234
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		4,4
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		38,9
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in % <sup>2</sup>		28,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR <sup>2</sup>	138.461	177.675
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr <sup>2</sup>	139.169	178.992

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

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

### Aufgelöste Beteiligungen Multi Asset Fonds

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

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

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

## Top Select/Royal Select Fund Serie

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

Als Dachfonds investieren die Top Select/Royal Select Funds in Zielfonds von Gesellschaften, die auf die jeweilige Anlageklasse spezialisiert sind. Neben Immobilien im In- und Ausland und Immobilienprojektentwicklungen zählen dazu auch Energie und Infrastruktur und Unternehmensbeteiligungen (Private Equity). In der Vergangenheit waren ebenso Luftfahrzeuge und Schiffe mögliche Assetklassen für Investitionen der Top Select/Royal Select Funds, seit einigen Jahren sehen wir aber von Investitionen in diese Assetklassen ab. Allen Klassen gemeinsam ist eine weitgehende Unabhängigkeit von den Kapitalmärkten sowie eine nur geringe gegenseitige Beeinflussung. Anleger profitieren darüber hinaus von attraktiven Konditionen, welche das Fondsmanagement als Investor beim Erwerb der einzelnen Beteiligungen in der Regel erhält.

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

Zum 31.12.2022 umfasst die Top Select/Royal Select Fund Serie insgesamt acht Fonds mit einem Kommanditkapital von rund 125,4 Mio. EUR.

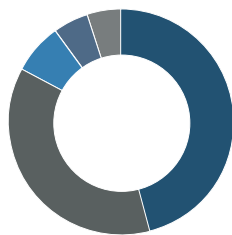
Per 31.12.2022 besteht das Portfolio aus insgesamt 84 aktiven Zielinvestitionen, gestreut über 40 Anbieter (jeweils konsolidierte Anzahl über gesamte Fondsserie). Dies belegt die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Fondsgesellschaften entsprechen.

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

Alle Fondsgesellschaften investieren das für Investitionszwecke zur Verfügung stehende Kapital in Form eines Dachfonds in verschiedene Assetklassen. Im Vordergrund aller Investitionsentscheidungen steht das Ziel, ein Anlageportfolio zu realisieren, das den Anlegern hinreichende Wertstabilität für die investierten Gelder gewährleistet, sodass eine Beteiligung auch als Ergänzung der privaten Vorsorge geeignet ist. Bei prospektgemäßem Verlauf wird hierdurch langfristig ein beachtlicher Vermögenszuwachs erreicht, der im Prognosefall die Erträge und den Wertzuwachs klassischer Vorsorgeprodukte wie Banksparpläne, Kapitallebensversicherungen oder selbst genutzte Immobilien deutlich übersteigen kann. Die mit höheren Renditen zwangsläufig verbundenen höheren Risiken sollen durch eine möglichst breite Diversifikation der Einzelinvestitionen und die gezielte Auswahl von Investitionen mit einem besonders günstigen Chancen-Risiken-Verhältnis reduziert werden. Der Grundgedanke ist dabei, einen breit angelegten Vermögensaufbau nachzubilden, wie er im Allgemeinen von vermögenden Privatanlegern angestrebt wird.

### Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2022

- Private Equity 46 %
- Immobilien Deutschland 37 %
- Immobilien Ausland 7 %
- Energie/Infrastruktur 5 %
- Flugzeuge 5 %





Die Fondsgesellschaften investieren in Anteile an geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) sowie in Anteile, die eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewähren und die nach dem Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) öffentlich angeboten werden bzw. in Anteile an Treuhandvermögen im Sinne des VermAnlG. Dies hat in der Regel deutliche Vorteile gegenüber Direktinvestments, denn die investierende Fondsgesellschaft kann sich hierdurch das Know-how der Spezialisten des jeweiligen Zielfondsmanagements zunutze machen, was insbesondere im Hinblick auf die unterschiedlichen Investitionsbereiche von Bedeutung ist. Außerdem wird der für die einzelnen Investitionen nötige Verwaltungsaufwand überschaubarer.

Darüber hinaus kann so eine noch breitere Risikostreuung erzielt werden, als dies generell bei kapitalintensiven Direktinvestitionen möglich wäre.

### Teilregulierte Beteiligungen

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

Anzahl Beteiligungen	8
Anzahl Zeichnungen	4.381
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR	186.271 <sup>1</sup>
Eigenkapital in TEUR	186.271 <sup>1</sup>
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	18

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

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

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	84
Beteiligungsvolumen an Zielfonds gesamt in TEUR (Fremdwährung zum Stichtagskurs umgerechnet)	95.795
Immobilien Deutschland in TEUR	35.237
Immobilien Ausland in TEUR	6.497
Schiffe in TEUR	0
Flugzeuge in TEUR	4.753
Energie/Infrastruktur in TEUR	5.431
Private Equity in TEUR	43.877

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

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		8
Anzahl Zeichnungen		4.381
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		14,9
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		186.271
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		186.271
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	16.478	17.302
Auszahlungen in TEUR	11.609	11.972
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		132.486
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		6,6
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		72,6

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

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

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

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

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

## Multi-Asset-Fund-Serie gemäß KAGB

Nach dem Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) wurde Ende 2014 mit der BVT 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. In 2020 folgten BVT Concentio Vermögensstrukturfonds III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG sowie BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. Allen gemeinsam ist das Ziel, ein nach dem Grundsatz der Risikomischung breit diversifiziertes Portfolio von Anteilen an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften aufzubauen, die wiederum in unterschiedliche Assetklassen investieren. Je nach AIF sind die Allokationsgrößen in den Assetklassen bzw. die Fokussierung auf einzelne Assetklassen unterschiedlich.

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

Bis Ende 2022 weist die Multi-Asset-Fund-Serie (KAGB) insgesamt ein Kommanditkapital in Höhe von 236,3 Mio. EUR auf, wovon ein Kapital in Höhe von 187,6 Mio. EUR von den Anlegern eingezahlt ist.

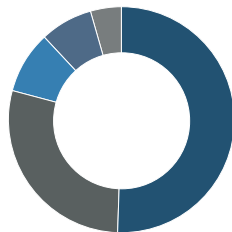
Das Fondsmanagement hat per 31.12.2022 insgesamt 78 Zielinvestitionen von 40 verschiedenen Anbietern getätigt. Dies belegt erneut die Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Zielfonds, die den Investitionskriterien der Investmentgesellschaft entsprechen.

AIF	BVT Concentio Vermögensstruktur fonds I	BVT Concentio Vermögensstruktur fonds II	BVT Concentio Vermögensstruktur fonds III	BVT Concentio Energie & Infrastruktur	BVT Concentio Energie & Infrastruktur Institutionell	IFK Sachwert portfolio 4	Top Select Fund VI
Immobilien	✓	✓	✓			✓	✓
Luffahrzeuge	✓	✓	✓			✓	✓
Energie und Infrastruktur	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Private Equity		✓	✓			✓	✓

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

### Assetklassen in % am Portfolio per 31.12.2022

- Energie/Infrastruktur 51,6 %
- Immobilien Deutschland 27,3 %
- Immobilien Ausland 9,1 %
- Private Equity 7,6 %
- Flugzeuge 4,4 %



## Nach KAGB regulierte Beteiligungen

### Generelle Kennzahlen Multi Asset Fund Serie

Anzahl Beteiligungen	7
Anzahl Zeichnungen	4.914
Gesamtinvestitionsvolumen in TEUR <sup>1</sup>	236.315
Eigenkapital in TEUR	236.315
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in %	0
Assetklassenerfahrung in Jahren	18

### Spezifische Kennzahlen Multi Asset Fund Serie

Anzahl Zielfonds (konsolidiert)	78
Zum Stichtag investiertes Volumen gesamt in TEUR <sup>1</sup>	182.444
Immobilien Deutschland in TEUR	49.790
Immobilien Ausland in TEUR	16.515
Schiffe in TEUR	0
Flugzeuge in TEUR	8.106
Energie und Infrastruktur in TEUR	94.141
Private Equity in TEUR	13.892

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

### Aktive Beteiligungen Multi Asset Fund Serie

	2021	2022
Anzahl Beteiligungen		7
Anzahl Zeichnungen		4.914
Durchschnittliches Alter der Beteiligungen in Jahren		6,4
Gesamtinvestitionsvolumen aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		236.315
Eigenkapital aktuell verwalteter Beteiligungen in TEUR		236.315
Tilgungsleistungen in TEUR	0	0
Liquidität in TEUR	45.099	44.196
Auszahlungen in TEUR	3.350	4.770
Kumulierte Auszahlungen in TEUR		14.749
Durchschnittliche Auszahlungen Berichtsjahr <sup>1</sup> in %		2,0
Durchschnittliche Auszahlungen kumuliert <sup>1</sup> in %		6,2
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in %		28,3
Veränderung der kumulierten Nettoinventarwerte im Vergleich zum Vorjahr in TEUR	138.461	177.675
Veränderung der kumulierten Asset-Marktwerte im Vergleich zum Vorjahr	139.169	178.992

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

### Aufgelöste Beteiligungen Multi Asset Fund Serie

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

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

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

## 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 über 35-jährigen Tätigkeit bündelt die IIS wie kaum ein anderer Anbieter umfangreiches Know-how im Umgang mit der US-Steueresetzgebung 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 Schaezke  
Rosenheimer Straße 141h, 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.

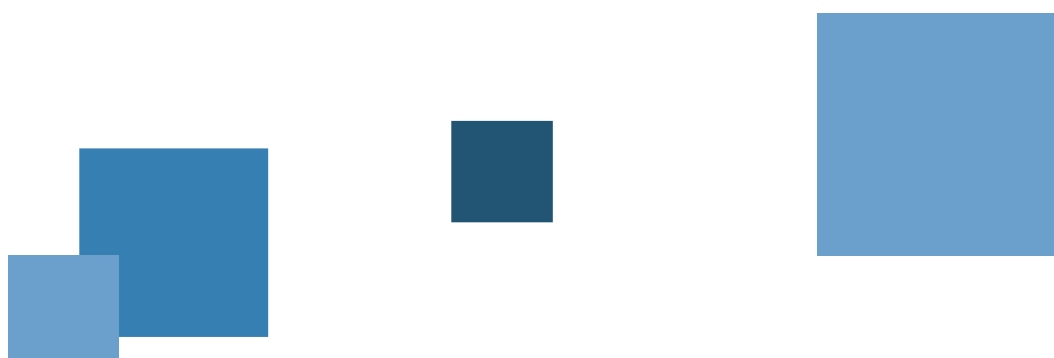
Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit der GPM mit ihren Standorten in Berlin, München und Köln sind spezialisierte Dienstleistungen im Bereich von Gewerbeimmobilien für deutsche wie auch internationale Kunden. Hierzu zählen unter anderem die Unterstützung beim Vertrags- und Vermietungsmanagement sowie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

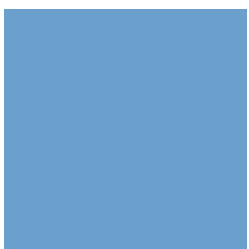


GPM Property Management GmbH  
Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf  
Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München  
Telefon: +49 89 381 65-0  
Telefax: +49 89 381 65-101  
info@gpm-management.de

### GPM: Leistungen







#### Impressum

Gestaltung und Produktion  
Image-Factory Werbeagentur GmbH

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

## Hinweis

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

Redaktionsstand: Oktober 2023

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



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