

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

BVT Zweitmarktportfolio II. Beteiligung an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds ('AIF') im Sinne des **Kapitalanlagegesetzbuches**, der mittelbar in ein breit gestreutes Portfolio von Immobilien investiert. Die Investmentgesellschaft beteiligt sich hierzu an anderen geschlossenen AIF, die auf dem Zweitmarkt Anteile an geschlossenen Immobilienfonds erwerben. Die geplante Höhe des einzuwerbenden Kommanditkapitals beträgt 20 Mio. €. Die Investmentgesellschaft plant selbst nicht, Kredite aufzunehmen, wird sich jedoch mittelbar oder unmittelbar an geschlossenen AIF, Objektgesellschaften oder Unternehmen beteiligen, die Kredite aufnehmen, und darf darüber hinaus nach den Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 20 % bezogen auf das Nettoinvestitionsvolumen aufnehmen. Die Mindesthöhe der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt 10.000 € zzgl. 5 % Agio. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 € teilbar sein. Die geplante Laufzeit liegt bei 14 Jahren.



Beteiligungsgesellschaft: **BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG** (Neugablonzer Str. 1–11, 93073 Neutraubling). Persönlich haftender Gesellschafter und Geschäftsführung: **Real Select Beteiligungs GmbH** (gleiche Anschrift). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **derigo GmbH & Co. KG** (Rosenheimer Str. 141 h, 81671 München). Anlegerbetreuung: **BVT Holding GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **BVT Treuhandgesellschaft mbH** (gleiche Anschrift). Verwahrstelle: **Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG** (Kaiserstr. 24, 60311 Frankfurt a. M.).

Unsere Meinung: ● Die **BVT Unternehmensgruppe** mit Sitz in München und Atlanta sowie Büros in Berlin, Köln und Boston ist ein bankenunabhängiger Asset Manager und erschließt seit über 40 Jahren deutschen Privatinvestoren sowie institutionellen Kapitalanlegern die vielfältigen Chancen internationaler Sachwertinvestitionen. Im Fokus stehen die Anlageklassen Immobilien USA und Deutschland, Energie und Infrastruktur sowie Portfoliokonzepte. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 6,8 Mrd. €, fast 200 platzierten Fonds und mehr als 70.000 Anlegern seit Gründung zählt die BVT in Deutschland zu den erfahrensten Anbietern im Bereich der geschlossenen Beteiligungskonzepte. Mit der **derigo** verfügt die BVT über eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft, die aktuell 19 Publikums-AIF sowie mehrere Spezial-AIF verwaltet, die in den Bereichen Immobilien, Private Equity, Energie, Infrastruktur, Aviation und Zweitmarkt investieren, so

dass das notwendige Spezial-Know-how vorhanden ist und entsprechende langjährige Erfahrungen in den jeweiligen Assetklassen vorliegen. Die BVT verfügt insbesondere über fundierte Erfahrung in der Strukturierung von Portfoliofonds. Bereits 2005 wurde die **Top Select Fund**-Serie aufgelegt. Im Bereich der Zweitmarktportfolio-Fonds hat die derigo 2015 mit dem **Real Select Secondary Fund** und dem **Real Select Secondary Office Fund** zwei Spezial-AIF aufgelegt, die in den Aufbau ausgewogener, breit diversifizierter Portfolios aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen investieren, die sie am Zweitmarkt erwerben. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Nutzungsarten Einzelhandel, Logistik und Wohnen bzw. Büro. Ende 2019 gingen die Folgefonds **BVT Zweitmarkt Handel II** und **BVT Zweitmarkt Büro II** an den Start. Ab 2017 wurde auch Privatanlegern mit dem **IFK Select Zweitmarktportfolio**, dem Vorgängerfonds des vorliegenden Angebots, eine Beteili-

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

gungsmöglichkeit mit Fokus auf Zweitmarktinvestitionen eröffnet. Dieser hat inzwischen mittelbar in ein breit diversifiziertes Portfolio aus geschlossenen Immobilienbeteiligungen verschiedener Standorte und Nutzungsarten investiert ● Die generelle Anlagepolitik des Anbieters beruht auf dem Prinzip, dass die (ergänzende) Investition in Immobilien über den Zweitmarkt zahlreiche Vorteile bietet: Hohe Nachfrage und steigende Preise für Immobilien sorgen bei aktuellen Investitionsangeboten am Erstmarkt für fallende Immobilienrenditen. Bei Investitionen in Anteile an älteren Immobilienfonds, die am Zweitmarkt gehandelt werden, können Anleger dagegen vom Verkaufsdruck/-wunsch des bisherigen Anlegers profitieren und zum Teil signifikante Preisvorteile generieren. Im Vergleich zu Neuemissionen entfallen zudem nicht-wertbildende Kostenfaktoren. Je 'älter' zudem eine auf dem Zweitmarkt erworbene Beteiligung ist, desto mehr belegbare Informationen zur Immobilie, zum Fonds und zum Management sind dem Investor zugänglich. Die Unsicherheit einer Investition auf dem Zweitmarkt sinkt damit tendenziell mit steigendem 'Alter' der Beteiligung. Zusätzlich risikodämpfend wirkt die in aller Regel bereits fortgeschrittene Tilgung einer regelmäßig vorhandenen Fremdfinanzierung sowie die Möglichkeit einer günstigeren Anschlussfinanzierung im aktuellen Zinsumfeld ● Die Anlagestrategie besteht im Aufbau eines breit gestreuten Portfolios von Zweitmarkteteiligungen, diversifiziert über verschiedene Initiatoren, Objektstandorte, Nutzungsarten, Mieter und Laufzeiten. Geplant ist die Diversifikation über ein weites Spektrum von Nutzungsarten in den Segmenten Büro-, Einzelhandel-, Wohn-, Logistik- und Serviceimmobilien. Hierzu investiert die Beteiligungsgesellschaft im Umfang von mindestens jeweils 30 % des investierten Kapitals in Anteile an den beiden Spezial-AIF BVT Zweitmarkt Büro II und BVT Zweitmarkt Handel II. Der BVT Zweitmarkt Büro II erwirbt im Umfang von mindestens 60 % Anteile an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften, die überwiegend (d. h. zu mehr als 50 % der vermietbaren Fläche) in Immobilien mit der Nutzungsart Büro investieren, der BVT Zweitmarkt Handel II analog im Umfang von mindestens 60 % Anteile an geschlossenen AIF sowie Beteiligungen an Unternehmen und Objektgesellschaften, die überwiegend direkt oder indirekt in Einzelhandels-, Logistik-, Wohn- oder Serviceimmobilien investieren. Die beiden Spezial-AIF investieren auf diese Weise überwiegend in deutsche Immobilien, grundsätzlich kommen jedoch sowohl inländische als auch ausländische Objektstandorte für Investitionen in Frage ● Die konkreten Vermögensgegenstände, die von der

Investmentgesellschaft erworben werden, stehen noch nicht fest, so dass Blind-pool-Risiken bestehen. Die Auswahl geeignet und aussichtsreich erscheinender Zielgesellschaften erfolgt auf Ebene des BVT Zweitmarkt Büro II und des BVT Zweitmarkt Handel II anhand der jeweiligen Anlagebedingungen des betreffenden Spezial-AIF durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo unter Berücksichtigung einer Vielzahl von Beurteilungsparametern wie z. B. Standort, Nutzungsart, Wirtschaftlichkeit, Einnahmensicherheit, Finanzierungsstruktur, Management, Kursniveau. Diese Einzelparameter finden Eingang in eine Wirtschaftlichkeitsprojektion für die jeweilige Zielgesellschaft. Aus den prognostizierten Zahlungsströmen lassen sich die erwarteten Ausschüttungsverläufe und der erwartete Schlusswert einer Beteiligung ableiten, die dann mit dem aktuellen Kursniveau einer Beteiligung am Zweitmarkt abgeglichen wird ● Abzüglich der Initialkosten stehen 89 % des Kommanditkapitals für Investitionen zur Verfügung, so dass eine angemessene Investitionsquote erreicht wird. Die Höhe der laufenden Vergütungen u. a. für die KVG beläuft sich auf bis zu 0,71 % p. a. bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert. Hinzu kommen weitere laufende Kosten bei den Zielinvestmentvermögen und Zielgesellschaften u. a. für Bewertung und die Investitionsauswahl, die bei der Gesellschaft nicht unmittelbar anfallen, aber ebenfalls ausgewiesen werden ● Es werden laufende Ausschüttungen i. H. v. anfänglich 4 % p. a. prognostiziert. Im Basisszenario wird eine Gesamtausschüttung von 165 % bis zum Ende der Laufzeit prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Im Basisszenario wird angenommen, dass bei der Veräußerung von Immobilien durch die Zielgesellschaften (in der Größenordnung von zwei Jahresnettomieten) niedrigere Kaufpreise erzielt werden als im derzeitigen Marktumfeld und dass die Zinsen für Immobilienkredite in den nächsten 5 Jahren von derzeit 1,5 % auf 4,0 % steigen, so dass u. E. mit realistischen bzw. vertretbaren Annahmen kalkuliert wird und der versprochene wirtschaftliche Erfolg überwiegend eintreten dürfte. Das Ergebnis der Anleger wird zudem nicht durch eine variable Vergütung bzw. Beteiligung der Anbieterin an den Überschüssen geschmälert.

'k-mi'-Fazit: Die BVT verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich Immobilien sowie Portfolio- und Dachfondsfonds und damit über die erforderliche Expertise zur Bewertung von Fondsanteilen. Mit der vorliegenden Beteiligung wird Investoren die vollregulierte und diversifizierte Investition in den Immobiliensektor ermöglicht, die die zahlreichen Vorteile von Zweitmarktinvestitionen erschließt, so dass das Angebot zur Beimischung gut geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)