

ProCompare Newsletter 04/2009

Herzlich Willkommen zum 136. Newsletter der ProCompare GmbH

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und Studieren der nachfolgenden Auswertung aus der Datenbank der ProCompare GmbH.

Die Übersichten erfüllen nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Invest-Report: Sehr schnelle Etablierung des jungen Analysehauses für geschlossene Fonds



Karsten Ewert (Geschäftsführer)

Bei Gründung von „Invest-Report“ im Jahr 2007 wurde ich gefragt, ob denn tatsächlich noch ein weiteres Analysehaus für geschlossene Fonds notwendig sei. Meine Antwort lautete, dass wir den Markt entscheiden lassen sollten. Das Konzept von Invest-Report sieht vor, relativ kurz und prägnant die wesentlichen Aspekte einer Beteiligung verbal darzustellen. Die Bewertung erfolgt in Form einer Gesamtnote von A (sehr gut) bis E (mangelhaft). Differenzierungen können durch „+“ und „-“ erfolgen. Nach unserer Auffassung ist eine faire Bewertung nur bei einer individuellen Gewichtung und Bewertung aller wesentlichen Aspekte einer Beteiligung – und unter starker Betrachtung des jeweiligen Initiators und der handelnden Personen – möglich. Zusätzlich ist zu beachten, dass nicht jedes Beteiligungsangebot für jeden Anleger gleichermaßen geeignet ist. Insofern spielt für uns auch die Eingrenzung und Benennung der geeigneten Zielgruppe eines Angebotes eine Rolle. Ganz bewusst sagen wir, dass bei unseren Bewertungen ein Freiraum für subjektive Einschätzungen zum Tragen kommt, ja kommen muss. Durch eine langjährige Erfahrung in der Analyse und Bewertung geschlossener Fonds basieren diese Einschätzungen allerdings auf einem soliden Fundament.

Die eingangs erwähnte Frage, ob eine solche Fondsbewertung mit bewusstem Verzicht auf mathematische Berechnungstools oder Differenzierung nach Zehntel- oder Hundertstelpunkten vom Markt angenommen wird, beantwortete sich in der Zwischenzeit zu unserer Freude sehr eindeutig. Wir sind sehr stolz, bereits nach kurzer Zeit über einen breiten Stamm renommierter Kunden zu verfügen, die unsere Bewertungen regelmäßig einsetzen und sehen dies als Bestätigung unseres Konzeptes. Unser Credo ist die Glaubwürdigkeit. Deshalb werden wir nicht in fahrlässiger Weise zu optimistische Bewertungen abgeben. Im Wesentlichen widmen wir uns Fonds langjährig erfahrener und erfolgreicher Anbieter. Bei neuen Marktteilnehmern erfolgt eine sehr genaue Vorprüfung. Positive Bewertungen erfolgen nur, wenn wir insgesamt vom Beteiligungsangebot überzeugt sind und einen erfolgreichen Projektverlauf erwarten. Grundsätzlich meinen wir aber, dass auch andere Analysemethoden ihre Existenzberechtigung haben und Initiatoren gut daran tun, ihre Angebote quasi als Gegenkontrolle auch parallel von mehreren unterschiedlichen Analysehäusern durchleuchten zu lassen.

Die Weltwirtschaft befindet sich derzeit in einer kritischen Phase. Das Vertrauen der Anleger schwindet. Aber es gibt dennoch auch heutzutage geeignete Sachwertinvestitionen, mit denen sicherheitsorientierte Anleger stabile Erträge erzielen können. Daneben bietet die Krise für risikobereite Anleger günstige Ertragschancen, wenn ein Teil des Vermögens antizyklisch in derzeit unterbewertete Marktsegmente investiert wird. Solche Beteiligungsangebote werden wir für Sie identifizieren und analysieren. Eine aktuelle Bewertung aus unserem Hause erhalten Sie als Lesemuster am Ende dieses Newsletters.

Invest-Report
UNABHÄNGIGE BEWERTUNG VON KAPITALANLAGEN

Invest-Report UBK GmbH
Flottbeker Drift 30
22607 Hamburg
Tel. 040 – 81 95 66 31
Fax: 040 – 81 95 66 50

E-Mail: info@invest-report.de
Homepage: www.invest-report.de

Mit freundlicher Empfehlung

Dipl. Ing. Peter Tamms
Geschäftsführender
Gesellschafter

Jürgen Schuy
Projektleiter

Mathias Sachse
Leiter Research

Miriam Ruhland
Assistentin der
Geschäftsleitung

Verzeichnete Initiatoren auf www.leistungsbilanzvergleich.de	1.268	(+ 5)
Verzeichnete Fonds auf www.leistungsbilanzvergleich.de	10.989	(+ 23)
Erfasste Prognosen zu den einzelnen Fonds	7.261	(+ 57)
Verzeichnete Presstexte im Pressetool	18.041	(+ 0)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2006	3.868	(+ 0)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2006	162.977.530.000 €	(+ 0)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2007	3.726	(+ 305)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2007	155.240.670.000 €	(+ 9.074.700.000 €)

Neu erfasste Leistungsbilanzen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

BBV	Leistungsbilanz 2007	Datenaktualisierung
BVT	Leistungsbilanz 2007	Datenaktualisierung
DIVAG	Leistungsbilanz 2007	ProCompare-Standard erfüllt
Nordcapital	Leistungsbilanz 2007	ProCompare-Standard erfüllt
Paribus	Leistungsbilanz 2007	ProCompare-Standard erfüllt
Unternehmensgruppe Hahn	Leistungsbilanz 2007	ProCompare-Standard erfüllt

Aktuell liegen die 2007er Leistungsbilanzen von WEAG zur Erfassung vor.

Neu erfasste Prognosen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

<u>Baltic Capital</u>	<u>DCM</u>	<u>Deutsche Bank</u>
MS Scan Bothnia	Deutscher Containerfonds Madeira 03	Aviation 04 Aviation 05 Axel-Springer-Immobilienfonds 03 ILV Berlin ILV Halle
<u>Deutsche Bank</u>	<u>DS Deutsche Solar</u>	<u>IGB</u>
ILV Rostock Patente 01 Zyrus	Solarpark Tordesillas	Container 04
<u>ILG</u>	<u>Immac</u>	<u>KanAm</u>
Fonds 33 Eschwege	Pflegezentrum Grömitz	USA 15
<u>KGAL</u>	<u>Nordcapital</u>	<u>Ownership</u>
Fonds 226 SkyClass 53	Offshore Fonds 03	MS K-Storm MS Seven Islands
<u>Real I.S.</u>	<u>Realkontor</u>	<u>SHB</u>
Bayernfonds Australien 05	09 Sachwertfonds Protect	Fürstenfeldbruck und München
<u>World of Funds</u>	-	-
Dubai PPP 02		

MPC Capital AG mit guter Leistungsbilanz für 2007



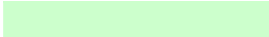



Das seit 1994 im Bereich geschlossener Kapitalanlagen tätige Emissionshaus MPC Capital schloss das Jahr 2007 mit einer guten Leistungsbilanz ab. Das ist das Ergebnis einer Auswertung der geprüften Leistungsbilanz 2007 durch die Berliner ProCompare GmbH. Demnach entwickelten sich gewichtet nach Eigenkapital im Jahr 2007 im Soll/Ist-Vergleich 78,8 Prozent der auswertbaren Fonds prospektgemäß oder besser. Das Produktportfolio der MPC Capital umfasst vor allem Schiffs- und Immobilienbeteiligungen, aber auch Lebensversicherungsfonds, Opportunity- und Private-Equity-Fonds sowie Energie- und Rohstofffonds. Seit 1994 hat MPC Capital insgesamt 283 Kapitalanlagen aufgelegt und dabei von rund 161.000 Anlegern etwa 6,8 Milliarden Euro Eigenkapital eingesammelt. Die im SDAX notierte MPC Capital AG ist nach eigenen Angaben Markt führend im Bereich geschlossener Beteiligungen.

Im tabellarischen Soll/Ist-Vergleich stellen sich die gesamtwirtschaftlichen Ergebnisse der 105 auswertbaren und laufenden Beteiligungen wie folgt dar:

Sparte	ausgewertete Fonds	Über Prospekt	Prospektgemäß	Unter Prospekt
Schiffe	70	56	3	11
Immo Ausland	24	16	5	3
LV-Fonds	11	8	1	2
	Gesamt: 105	80	9	16
		(65,1% gEK)	(13,7% gEK)	(21,1% gEK)

gEK = gewichtetes Eigenkapital

Laut MPC Capital belasteten der schwache US-Dollar und gestiegene Schiffsbetriebskosten die wirtschaftliche Entwicklung bei Schiffsbeteiligungen. Zumindest 42 Gesellschaften konnten die prospektierten Ausschüttungen dennoch einhalten oder übertreffen. Positiv fällt die Tilgung bei den Schiffsfonds auf. Denn 55 Beteiligungen (78,6 Prozent) konnten ihre Fremdkapitalstände schneller als prospektiert reduzieren. Deutlich besser verlief das Jahr 2007 für Auslandsimmobilienfonds. Bei 21 Beteiligungen (87,5 Prozent) freuten sich die Kapitalanleger über prospektgemäße oder höhere Ausschüttungen sowie über eine mindestens prospektgemäße Tilgung des Fremdkapitals.

MPC Capital AG Leistungsbilanz 2007		Punkte
Performance laufende Fonds		8 von 10
Performance liquidierte Fonds		9 von 10
Vollständigkeit der Leistungsbilanz		7 von 10
Unternehmenskommunikation		9 von 10
Erfahrung des Initiators		10 von 10
Gesamtergebnis		43 von 50

Bei LV-Fonds schütteten neun Beteiligungen (81,8 Prozent) mindestens prospektgemäß aus und tilgten mehr als prospektiert. Die bisher 50 liquidierten Fonds erbrachten eine durchschnittliche Rendite in Höhe von neun Prozent. MPC Capital hat trotz der Schwierigkeiten im Schiffsbereich eine insgesamt gute und solide Leistungsbilanz vorgelegt. Die Unternehmenskommunikation ist sehr gut. Nur letzte offene Fragen zur Leistungsbilanz 2006 wurden nicht beantwortet. MPC Capital hat den ProCompare-Standard in der Leistungsbilanz 2007 erfüllt. Vollständigkeit und Darstellung wurde gegenüber dem Vorjahr verbessert. Alle relevanten Zahlen sind vorhanden. Der Immobilienfonds Deutschland 02 konnte nur aufgrund fehlender steuerlicher Ergebnisse nicht ausgewertet werden. Sonstige Fonds wie z. B. die Privat-Equity-Fonds sind grundsätzlich nicht auswertbar, da es keine prospektierten Soll-Werte gibt. In der Leistungsbilanz fehlen auch weiter gehende Angaben wie etwa Mieterlisten, Charterer, Unterschiedsbeträge, Optionen zur Tonnagesteuer oder Anschaffungskosten. Bei den Lebensversicherungsfonds finden sich leider nur die Ist-Zahlen.

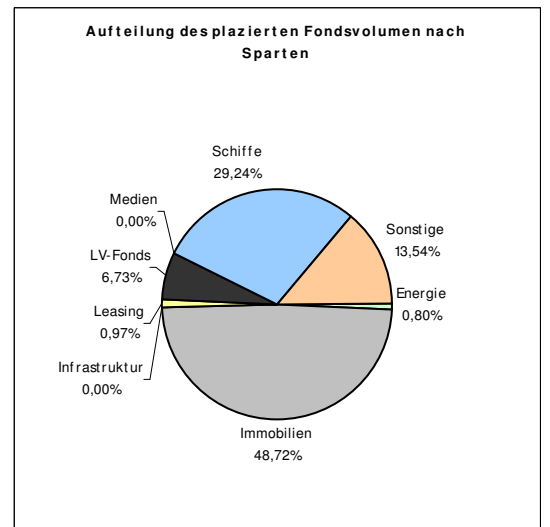
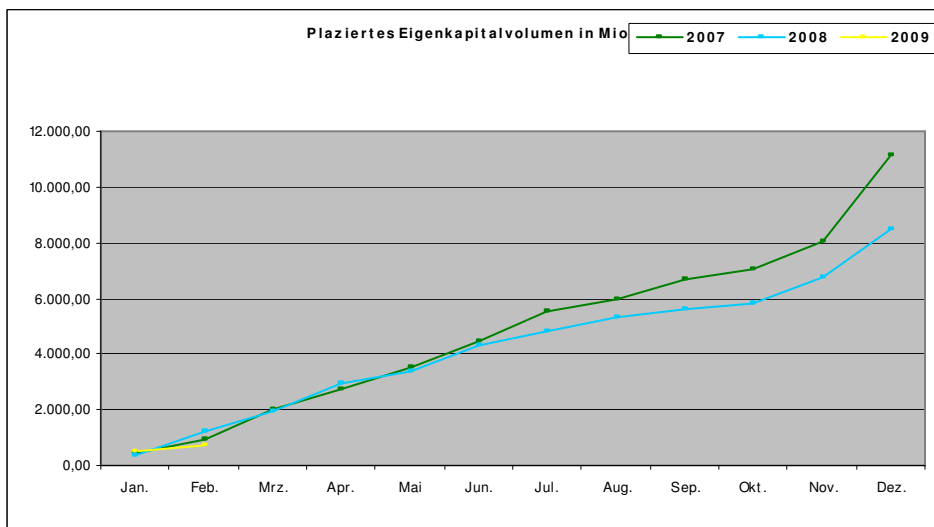
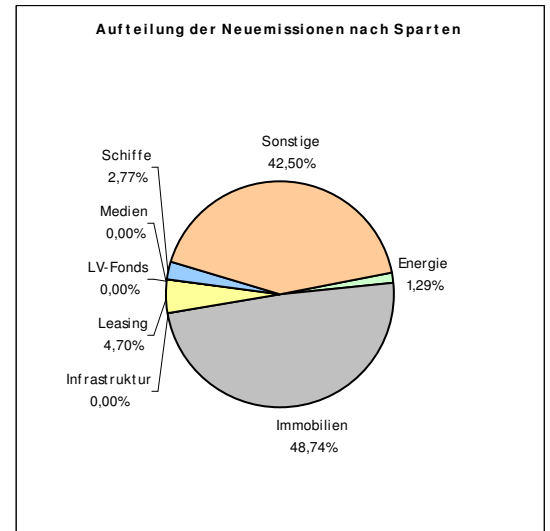
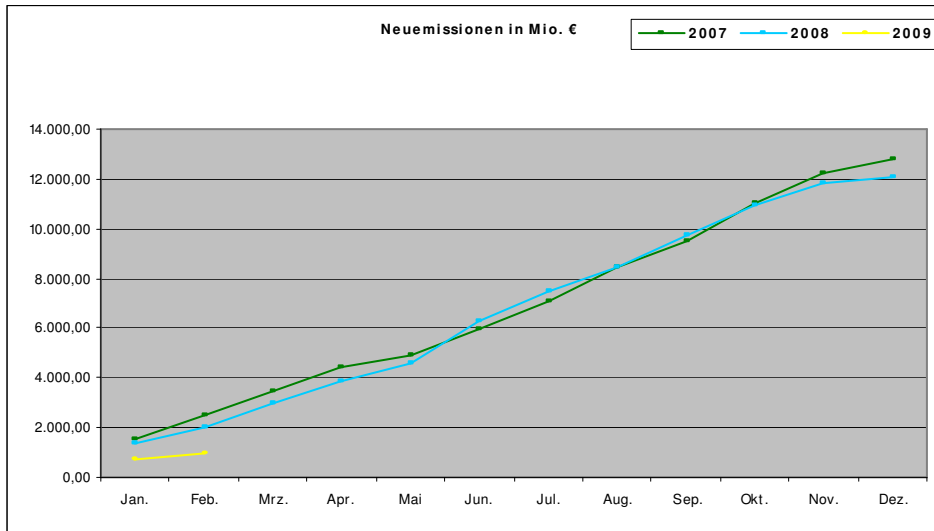
Neues vom Markt der Geschlossenen Fonds

Die nachfolgende Tabelle berücksichtigt alle uns bekannt gewordenen Fonds, die in den letzten Wochen platziert wurden, beziehungsweise sich in Konzeption oder Emission befinden :

Neue Fonds in Konzeption	Neue Fonds in Emission	Neue Fonds in Realisierung
abakus - abakus balance 03	best select - Middle East Best Select	Appen Capital - MS Appen Charlotte
BVT - CAM Private Equity Global Fund 07	DCM - Containerfonds Madeira 03	Appen Capital - MS Appen Paula
Cypress Gulf - Pylon Performance Fonds 01	HSC - Aufbauplan 09 Schiff	Fairvesta - 04. Immobilienbeteiligung
DCM - Vorsorgeportfolio 02	IKF - Genussrecht	Green City - 3-Wetter-Fonds
FHH - Real Estate 06 Aktiv Select Dtschl.	LHI - PE Fonds Europäischer Mittelstand 02	Grena - Bürgersolarprojekt Emersacker 01
HCI - ACM Hantong 03	Real I.S. - Australien 05	HS Schifffahrt - MS Christina
HTB - 11. Hanseatische Schiffsfonds	Realkontor - 09 Sachwertfonds Protect	Nordcapital - Bulkerflotte 01
IGB - Klimaschutz Portfolio 02	Selfmade Capital - Emirates 03	OekoGeno - SolarFonds 04
IMMAC - Pflegezentren Austria 03		Primus Valour - ImmoChance G.P.P. 02
IVG - Balanced Portfolio Asia (Vertr.Stop)		Selfmade Capital - Emirates 02
Macquarie - Macquarie 09 Agrar Direkt		United Investors - dtp Game Portfolio 2007
Maritim Invest - Maritim Invest 17		
PT Energien - Deutsche Solardächer		
Rising Star - Star Value		
Solit Kapital - Solit Gold + Silber		

Eigenkapitalvolumen 2009

Die nachfolgenden Graphiken stellen das Eigenkapital der Neuemissionen / Platzierungen im Vergleich von 2007 bis zu 2009 dar. Des Weiteren sehen Sie eine Aufschlüsselung nach Sparten des kumulierten Eigenkapitalvolumens. Ausführlichere Informationen erhalten Sie in unserem zukünftigen Quartalsbericht 2009.



Rating- und Analyseübersicht

Nachfolgende Tabelle listet die aktuellen Rating- und Analyseergebnisse der letzten Wochen sortiert nach Fonds auf:

Initiator	Fonds	Analyst	Ergebnis
Aquila Capital	AgrarInvest 2009	Scope	BB+
BVT	Ertragswertfonds Nr. 04	Scope	BBB+
BVT	Ertragswertfonds Nr. 04	TKL	* * * (Note: 2,73)
BVT	Retail USA Portfolio Fund 01	Anlegerschutzauskunft	volle Transparenz
Conti	MT Conti Madagaskar	Anlegerschutzauskunft	volle Transparenz
Doric	TransPortFolio	Scope	BBB-
Dr. Peters	Fonds Nr. 134 Flugzeugfonds 09	Check	1,71
Dr. Peters	Fonds Nr. 134 Flugzeugfonds 09	FondsMedia	positiv
Dr. Peters	Fonds Nr. 134 Flugzeugfonds 09	kapital-markt intern	positiv
DS Deutsche Solar	Solarpark Tordesillas	Scope	BBB+
DSF	Multifamily US-Invest	TKL	* * * * (Note: 2,30)
Energy Capital Invest	US Ölfonds 04	Fondstelegramm	negativ
Enertrag	WindLease Schönfeld	Scope	BBB+
Fidura	Rendite Plus Ethik	kapital-markt intern	positiv
Hannover Leasing	Fonds 191 Maritime Werte 04	Scope	BBB+
Hannover Leasing	Fonds 193 Europa 03	G.U.B.	+ + +
Hesse Newman	Private Shipping 01	Werteanalysen	1-
Ideenkapital	Navalia 13 MS Port Elisabeth	Scope	BBB
ILG	Fonds 33 Eschwege	Fondstelegramm	neutral
Immac	Pflegezentrum Grömitz	G.U.B.	+ + +
KGAL	Fonds 226 SkyClass 53	Scope	BBB
KGAL	Fonds 226 SkyClass 53	TKL	* * * * (Note: 2,23)
König & Cie.	Produktentanker-Fonds 05	Fondstelegramm	negativ
Maritim Invest	Maritim Invest 16	Anlegerschutzauskunft	volle Transparenz
MPC	MS CPO Hamburg	Anlegerschutzauskunft	volle Transparenz
Nordcapital	Multipurpose Team	kapital-markt intern	positiv
Nordcapital	Offshore Fonds 03	Scope	A
Ownership	MS K-Storm	Anlegerschutzauskunft	volle Transparenz
Project GFU	Project Real Equity Fonds 07	Anlegerschutzauskunft	volle Transparenz
Project GFU	Project Real Equity Fonds 08	Anlegerschutzauskunft	volle Transparenz
White Owl Capital	WOC Nachhaltigkeitsfonds 01	Umweltfinanz	* * *

BVT Ertragswertfonds Nr. 4

Das Beteiligungsangebot

Initiator:

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH (BVT), München.

Beteiligung:

Anleger beteiligen sich über einen Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft. Diese investiert über eine Objektgesellschaft in sieben Gewerbeimmobilien. Hierbei handelt es sich um drei Büroobjekte in Bonn, drei Handelsimmobilien in Bornheim-Walberberg (Region Köln/Bonn), Kerpen-Buir (Köln/Aachen) und Ladenburg (Rhein-Neckar-Metropolregion) sowie um ein Produktions- und Lagergebäude in Bornheim-Hersel (Köln/Bonn).

Mindesteinlage:

15.000 Euro plus fünf Prozent Agio.

Investitionsobjekte:

Die drei Bürohäuser wurden zwischen 1965 und 1972 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert. Die Objekte verfügen insgesamt über knapp 13.300 Quadratmeter Mietfläche und 135 Kfz-Stellplätze. Die Handelsimmobilien haben eine Mietfläche von zusammen knapp 10.700 Quadratmetern und insgesamt 430 Stellplätze. Eine wurde 2007 errichtet, die beiden übrigen sollen im März bzw. im Herbst 2009 fertig gestellt werden. Der Produktions- und Lagerkomplex wurde in drei Bauabschnitten im Zeitraum von 1974 bis 1995 errichtet und ebenfalls zwischenzeitlich modernisiert. Die Gesamt-Mietfläche beträgt ca. 12.500 Quadratmeter. Zum Objekt gehören 121 Stellplätze.

Vermietung:

Alle Immobilien sind - abgesehen von einer anteilig kleinen Fläche, für die eine Mietgarantie vorliegt - vollständig vermietet (überwiegend mittel- bis langfristig).

Finanzierung:

Das für Fonds- und Objektgesellschaft konsolidierte Gesamtinvestitionsvolumen beträgt inkl. Agio 49,5 Millionen Euro. Die Finanzierung erfolgt aus knapp 42,5 Prozent Eigenkapital (inkl. Agio) und rund 57,5 Prozent Fremdkapital. Die Bereitstellung des Fremdkapitals ist fest vereinbart. Rund 10,5 Prozent der Fremdmittel bestehen aus einem Kontokorrent-Kreditrahmen, dessen effektive Inan-

spruchnahme saldenmäßig mit der Liquiditätsreserve verrechnet wird. Das restliche Fremdkapital wird in Form langfristiger Darlehen (ca. 61 Prozent in Euro und 39 Prozent in Schweizer Franken) aufgenommen, deren Zinsen bis Ende 2018 gesichert sind. BVT stellt eine Platzierungsgarantie für das Kommanditkapital.

Investition:

Auf die Kaufpreise der Immobilien, geplante Reparaturmaßnahmen und die kalkulatorische Liquiditätsreserve entfallen zusammen rund 84,5 Prozent des konsolidierten Investitionsvolumens. Die Erwerbsnebenkosten (ohne Reparaturen) werden mit knapp 5,0 Prozent veranschlagt. Auf fondsbedingte Kosten und nicht abzugsfähige Vorsteuer entfallen rund 10,5 Prozent.

Laufzeit und Kündigung:

Die Fondsgesellschaft wird nach Veräußerung der Immobilien aufgelöst. Die Prospektplanung geht von einer Laufzeit bis Ende 2023 aus. Auch eine Kündigung durch Anleger ist erstmals zum 31. Dezember 2023 möglich.

Ergebnisprognose:

Bis einschließlich 2019 sind Ausschüttungen von 6,0 Prozent der Nominal einlage p. a. geplant. Für 2020 und 2021 wurden jeweils 6,5 Prozent kalkuliert, für 2022 und 2023 jeweils 7,0 Prozent.

Steuerliche Konstellation:

Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Sonstiges:

Der Mittelverwendungskontrolleur und der Treuhandkommanditist sind unabhängig von der BVT-Gruppe.

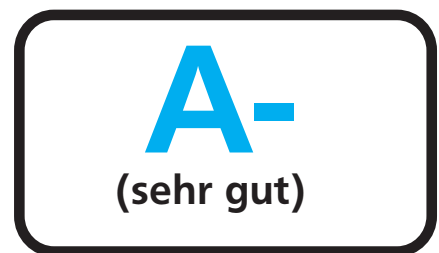
Zielgruppe:

Langfristig orientierte Anleger, die in ein gestreutes Portfolio deutscher Immobilien investieren möchten.

Zusammenfassendes Ergebnis

BVT ist ein führender deutscher Anbieter geschlossener Fonds und verfügt mit einer mehr als 30-jährigen Emissionshistorie über umfassende Markterfahrung. Die Leistungsbilanz weist teilweise - auch im Bereich der bis 1999 aufgelegten deutschen Immobilienfonds - negative Ergebnisabweichungen auf. Die Serie der "Ertragswertfonds" läuft bislang allerdings erfolgreich. Der Fonds investiert in sieben Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt in der Region Bonn und Umland. Unabhängige Gutachten lassen auf günstige Kaufpreise schließen. Die Mietverträge haben überwiegend mittel- bis langfristige Restlaufzeiten und die Mieterbonitäten sind gut. Die Gesamtfinanzierung ist abgesichert. Die Prognoserechnung erscheint insgesamt realistisch. Durch eine Risikostreuung auf mehreren Ebenen enthält der Fonds eine sinnvolle Sicherheitskomponente.

Gesamturteil:



Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgsnachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Der Anbieter:

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH
Leopoldstraße 7
80802 München
Telefon: 089 / 3 81 65 - 0
Telefax: 089 / 3 81 65 - 2 01
E-Mail: info@bvt.de
Internet: www.bvt.de

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: BVT zählt zu den führenden bankenunabhängigen Anbietern Deutschlands. Sehr lange Markterfahrung. Teilweise Abweichungen in der Leistungsbilanz (auch bei Fonds mit deutschen Immobilien), aber bislang gute Ergebnisse für die vorausgegangenen "Ertragswertfonds".

Investition und Finanzierung: Wertgutachten bestätigen günstige Kaufpreise. Handelsimmobilien sind/werden neu erstellt, übrige Objekte sind bereits mehrere Jahrzehnte alt (allerdings modernisiert). Platzierungsgarantie. Fremdkapital-Bereitstellung vertraglich vereinbart. Zinskonditionen langfristig gesichert.

Erfolgsperspektiven: Vollständig vermietete Objekte (Mietgarantie für kleinen Anteil) und geeignete Mieterbonitäten (trotzdem von Anfang an Mietausfall eingeplant). Kalkulation wirkt insgesamt realistisch. Risikostreuung durch verschiedene Standorte, Nutzungsarten, Mieter und Mietvertrags-Restlaufzeiten.

Sonstiges: Unabhängiger Mittelverwendungskontrolleur und Treuhandkommanditist. Gesellschafterbeschlüsse können im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden. Anleger können Beirat wählen. Zinsmäßige Kompensation von Liquiditätsreserve und Kontokorrentkredit erscheint sinnvoll. Reduzierte Hafteinlage.

Mögliche Risikofaktoren: Fertigstellungsrisiko für noch nicht erstellte Einzelhandelsflächen. Risiko erhöhter Revitalisierungskosten (insbesondere für die älteren Objekte). Zinsrisiko nach Ablauf der Zinssicherung. Währungsrisiko, da Fremdkapital z. T. in Schweizer Franken (in Prognoserechnung berücksichtigt).

Erfahrener und erfolgreicher Initiator:

Die BVT Gruppe wurde 1976 gegründet und hat seitdem rund 170 geschlossene Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 5,2 Milliarden Euro aufgelegt. Damit ist BVT einer der führenden bankenunabhängigen Anbieter in Deutschland. Nach anfänglicher Spezialisierung auf US-Immobilienfonds werden seit 1984 auch Fonds mit deutschen Immobilien aufgelegt. Weitere Segmente sind umweltorientierte Kapitalanlagen und "Alternative Investments". Im Bereich der deutschen Immobilienfonds ergaben sich Abweichungen von den geplanten Ergebnissen für die bis 1999 aufgelegten Beteiligungsangebote. Dies ist primär bedingt durch die ungünstigen Marktentwicklungen in den neuen Bundesländern. Nach einem fünfjährigen Verzicht auf die Emission deutscher Immobilienfonds wurde 2004 erstmals ein Angebot der Produktreihe der "Ertragswertfonds" aufgelegt. Das Konzept sieht hierbei jeweils die Investition in ein Portfolio mehrerer Gewerbeimmobilien in perspektivreichen Ballungsregionen vor. Die Fonds dieser Produktreihe sind bislang durchweg erfolgreich verlaufen.

Günstige Kaufpreise:

In Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigenbüros für Immobilienbewertung werden für alle Objekte Verkehrswerte geschätzt, die jeweils den Kaufpreisen entsprechen oder darüber liegen. Insgesamt liegen

die Schätzwerte - unter Berücksichtigung anstehender Reparaturmaßnahmen an einer der Bonner Immobilien - um knapp 2,5 Prozent über den Kaufpreisen (inkl. Reparaturaufwand). Insofern wurden die Objekte offensichtlich zu günstigen Preisen erworben.

Einnahmekalkulation basiert auf bestehenden Mietverträgen:

Die Fondsimmobilien sind - abgesehen von der durch Mietgarantie unterlegten Restfläche - vollständig vermietet. Die Verträge haben unterschiedliche Laufzeiten und enden zwischen Ende März 2011 und - je nach endgültiger Übergabe der Immobilie - voraussichtlich Herbst 2039 (Sonderkündigungsrecht nach 15 Jahren). Die Mietverträge enthalten überwiegend Wertsicherungsklauseln und mieterseitige Verlängerungsoptionen. Wesentliche Mieter sind die Handelsunternehmen Aldi und Edeka, ein Elektronik- und ein Sanitärunternehmen sowie drei Körperschaften des öffentlichen Rechts. Die Mieter verfügen jeweils über eine gute bis sehr gute Bonität. Dies stellt angesichts der überwiegend mittel- bis langfristigen Vermietung - zunächst eine entsprechend hohe Einnahmesicherheit dar. Die Prospektangaben lassen darauf schließen, dass sich die derzeitigen Objektmieten im marktüblichen Rahmen bewegen.

Mehrfache Risikostreuung:

Der Fonds investiert in sieben Immobilien mit drei Nutzungsarten (Büro, Einzelhandel, Produktion/Lager). Mit

Bonn bzw. dem Süden Nordrhein-Westfalens besteht ein klarer regionaler Investitionsschwerpunkt. Allerdings erfolgt eine Streuung über mehrere Mikrostandorte. Die Immobilien haben verschiedene Mieter und die Mietverträge haben unterschiedliche Restlaufzeiten, so dass Anschlussvermietungen zeitlich gestreckt anfallen. Der Fonds zeichnet sich insgesamt durch eine relativ breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen aus. Grundsätzlich besteht für jede Immobilie das Risiko, dass sich unerwartet hohe Revitalisierungsaufwendungen ergeben. Dass dieses Risiko gleichermaßen bei allen sieben Objekten zum Tragen kommt, ist aber unwahrscheinlich. Die Instandhaltungsaufwendungen und das Mietausfall-/Leerstandsrisiko erscheinen in der Summe angemessen kalkuliert.

Abgesicherte Finanzierung:

Die Bereitstellung des Eigenkapitals ist durch die Platzierungsgarantie abgesichert. Das langfristige Fremdkapital wird von der Sparkasse Köln-Bonn gestellt. Da entsprechende Sicherungsgeschäfte abgeschlossen wurden, sind Zinsrisiken bis Ende Februar 2018 ausgegrenzt. Die Anschlusskonditionen wurden realistisch kalkuliert. 40 Prozent der Langfristdarlehen valutieren in Schweizer Franken. Dadurch besteht ein Währungsrisiko. Dieses wurde mit jährlich drei Prozent des Kapitaldienstes für das Schweizer-Franken-Darlehen in der Prognoserechnung berücksichtigt.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: info@invest-report.de

Internet: www.invest-report.de

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorenleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.