

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Multi Asset Dachfonds

## Top Select Fund VI

derigo GmbH & Co. KG

### ÜBERBLICK

Bei dem geprüften Beteiligungsangebot Top Select Fund VI GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, als Publikums-AIF im Sinne des KAGB emittiert, handelt es sich um ein sog. Blind-Pool Konzept. Das Konzept sieht vor, als Dachfonds überwiegend in Zielfonds zu investieren. Die Fondsgesellschaft investiert das Investitionskapital in verschiedene Anlageklassen. Die ausgewählten Zielfonds sind auf jeweils eine Anlageklasse spezialisiert. Das mögliche Beteiligungsspektrum umfasst Immobilien im In- und Ausland, Immobilienprojektentwicklungen, Luftfahrzeuge, Erneuerbare Energien und Infrastruktur sowie Unternehmensbeteiligungen (Private Equity). Investitionsziel der Beteiligungsgesellschaft ist der Aufbau eines breit gestreuten Portfolios mit einer weitgehenden Unabhängigkeit von den Kapitalmärkten und einer geringen gegenseitigen Korrelation der einzelnen Beteiligungssegmente.

### FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	2017	Konzept	Multi Asset Portfolio
Fondswährung	Euro	Blind-Pool	Ja
Kommanditkapital	20,0 Mio. Euro	Gesamtinvestition Portfolio	Ca. 44 Mio. € (inkl. NK)
Ausgabeaufschlag/Agio	5 %	Assetklassen Fokus	Immobilien
Fremdkapital (Prognose)	0,0 Mio. Euro	Strategie	Private Equity
Gesamtvolumen (inkl. Agio)	21,0 Mio. Euro		Flugzeuge (Leasing)
Steuerliche Klassifizierung	Überwiegend Einkünfte aus Kapitalvermögen		Erneuerbare Energien
			Infrastruktur

BETEILIGUNGSECKDATEN		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	Euro	Investitionen (Zielfonds)	> 20 Objekte (Portfolioaufbau)
Mindestzeichnungssumme	10.000 Euro	Portfolioaufbau	Sukzessiv (2017 bis 2031)
Stückelung	1.000 Euro	Thesaurierung (Erträge)	Ja
Ratenzahlung	Ja (über 12,5 Jahre)	Reinvestitionen	Ja
Beteiligungsdauer	24,5 Jahre	Erfolgsbeteiligung (KVG)	Nein
Gesamtauszahlung	227 % (Prognose)	KVG	derigo GmbH & Co. KG
Lfd. Ausschüttungen	2031 bis 2041	Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser AG

### SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Emittent mit hoher Managementkompetenz und positivem Track Record in der Assetklasse</li><li>Signifikante Portfoliodiversifizierung (Zielfonds &amp; unkorrelierte Assetklassen) angestrebt</li><li>Umfassender Due Diligence Prozess (Zielfonds-Selektion)</li><li>Rebalancing der Portfolioallokation (Asset-Klassen)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Investitionsphase (Portfolioaufbau &amp; -diversifikation) noch nicht abgeschlossen bzw. begonnen</li><li>Überdurchschnittlich lange Kapitalbindung für Anleger</li></ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"><li>Ein optimiertes Risiko-Rendite-Profil durch eine Streuung in mehrere Assetklassen und Zielfonds</li><li>Chancenpotenzial im Rahmen der Reinvestitionszyklen</li><li>Effizienter Portfolioaufbau &amp; Entwicklung (Rebalancing möglich)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Realisierung des angestrebten Portfolios (Zielfonds)</li><li>Allgemeine Marktentwicklungsrisiken der einzelnen Assetklassen und Zielbeteiligungen</li><li>Reinvestitionsrisiken</li><li>Zinsniveau-, Konjunktur-, Währungs- und Fremdkapitalrisiken (spezifisch auf Ebene der Zielfonds)</li><li>Sonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken</li></ul>

### FAZIT

Die Performance der Beteiligung beruht wesentlich auf der Entwicklung der einzelnen Zielfonds in den relevanten Marktsegmenten sowie auf der Leistungsfähigkeit des Emissionshauses, die Multi-Asset Portfoliostrategie umzusetzen. Diese Strategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements. Die Kompetenz ist nach Einschätzung der DEXTRO Group vorhanden, um die langfristig orientierten Investitionen im Rahmen der Portfolio-Strategie umzusetzen. Die im Rahmen der Konzeption getroffenen Annahmen sind als realistisch zu bewerten. Die Investitionskriterien sind auf eine weitgehende Risikostreuung ausgerichtet. Investitionen in Zielfonds erfolgen auf der Grundlage festgelegter Kriterien durch die KVG. Die Gesellschaft investiert in Europa und Nordamerika. Positiv zu beurteilen ist die angestrebte hohe Diversifikation des geplanten Portfolios sowie die komplette Thesaurierung der Überschüsse während der langfristigen Ansparphase. Insgesamt sind die Annahmen der Anbieterin u.E. nach plausibel.

DG DEXTRO GROUP GERMANY

INVESTITIONSRATING

**AA-**

RISIKOEINSTUFUNG

RK1 RK2 **RK3** RK4 RK5

**Top Select Fund VI**

STAND: Juli 2017

## INVESTITIONSPHASE

Das Konzept sieht vor, als Dachfonds ausschließlich in Zielfonds zu investieren. Die Fondsgesellschaft investiert das Investitionskapital in Form eines Dachfonds in verschiedene Anlageklassen. Die ausgewählten Zielfonds sind auf jeweils eine Anlageklasse spezialisiert. Das mögliche Beteiligungsspektrum umfasst Immobilien im In- und Ausland, Immobilienprojektentwicklungen, Luftfahrzeuge, Schiffe, Erneuerbare Energien und Infrastruktur sowie Unternehmensbeteiligungen (Private Equity). Investitionsziel der Beteiligungsgesellschaft ist der Aufbau eines breit gestreuten Portfolios mit einer weitgehenden Unabhängigkeit von den Kapitalmärkten und einer geringen gegenseitigen Korrelation der einzelnen Beteiligungssegmente. Bei den Zielfonds handelt es sich überwiegend um Fonds von Fremdanbietern. Beteiligungsangebote der BVT Unternehmensgruppe sollen ebenfalls in das Portfolio aufgenommen werden. Der Schwerpunkt der angestrebten Investitionen liegt in den Assetklassen Immobilien und Private Equity (zusammen 70% des Gesamtportfolios). Die auszuwählenden Zielfonds sollen das Potenzial für eine nachhaltige Ertrags- und Wertentwicklung bieten.

Die Finanzierung der Investition soll aus dem Eigenkapital der Gesellschaft stattfinden. Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt 20 Mio. Euro Kommanditkapital einzuwerben. Die gezeichnete Kommanditeinlage ist zu 25 % als initiale Einlage und Folgezahlungen (75 % der Beteiligungssumme) in 150 monatlichen Raten durch die Anleger zu leisten. Die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital ist auf AIF-Ebene nicht geplant. Die Substanzquote auf der Ebene der Investmentgesellschaft wird im Zeitablauf aufgrund der ratierlichen Einzahlung des Anlegerkapitals sukzessive ansteigen auf 85,71 % inkl. 5,0 % Agio und ist im Marktvergleich als durchschnittlich zu bewerten. Die Vergütungen in der Vertriebsphase bewerten wir als marktüblich. Aufgrund des Blindpool-Konzeptes stellt die Investitionsprognose nur einen möglichen Verlauf der Beteiligung dar.

### In % v. Gesamtzeichnungsvolumen inkl. Agio

Fremdkapital	0,00 %
Eigenkapital	100,00 %

## BETRIEBSPHASE

Die Fondsgesellschaft erzielt Einnahmen aus Rückzahlungen der Zielfonds in Form von Dividenden, Veräußerungsgewinnen und sonstigen Erträgen. Das Ergebnis der Beteiligung hängt im Wesentlichen davon ab, ob die prognostizierten laufenden Erträge, Überschüsse und Wertsteigerungen auf Portfolioebene während der Betriebsphase erzielt werden können.

Aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Portfolios ist eine Plausibilitätsbeurteilung der Ertrags- und Kostenprognose nur sehr eingeschränkt möglich. Die erzielbaren Einnahmen (im Zeitraum der Betriebsphase) hängen signifikant von der jeweiligen Marktentwicklung der Assets ab und sind nicht mit einer hinreichenden Sicherheit prognostizierbar. Aufgrund der Konzeption (Ratenzahlung) sind kontinuierlich Investitionen neuer Anlegermittel vorgesehen. Im Rahmen der Strategie (langfristige Thesaurierung) während der langen Laufzeit sind Reinvestitionen in weitere Portfolioobjekte bzw. Umschichtungen auf Portfolioebene geplant.

Angesichts des konzeptionsbedingten Managementaufwandes werden die laufenden Vergütungen und Kosten auf AIF-Ebene als moderat bewertet, diese hängen vor allem von der Höhe des Kapitals der Fondsgesellschaft ab. Auf Ebene der erworbenen Zielfonds wird der jeweilige Fondsmanager dem Zielfonds eigene Kosten und Vergütungen belasten. Die getroffenen Annahmen zur Betriebsphase sind grundsätzlich auf Basis der Entwicklung bisheriger Beteiligungsangebote der Unternehmensgruppe als plausibel zu bewerten.

## DESINVESTITIONSPHASE

Die Investmentgesellschaft ist derzeit bis zum 31.12.2041 befristet. In dem Zeitraum 2031 bis 2041 wird konzeptionell die Beendigung bzw. Veräußerung der Zielbeteiligungen aus dem Portfolio unterstellt sowie die Liquidation der Investmentgesellschaft eingeleitet.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Chancenpotenzial wesentlich von der Entwicklung der Zielbeteiligungen beeinflusst wird. Bei den Investitionen existieren neben Marktrisiken der Aktiva auch Währungsrisiken. Eine Erlösbeteiligung von dem Management der Emittentin (bzw. der KVG) ist nicht vorgesehen. Die getroffenen Annahmen zum Desinvestitionsszenario (Dauer, Kosten und Veräußerungserlöse des Portfolios) sind grundsätzlich – unter Berücksichtigung des Anlagekonzeptes und der aktuellen Portfolioentwicklung der Vorgängerprodukte – als plausibel zu beurteilen.

<b>Kumulierte Auszahlungen in % v. Kommanditkapital (excl. Agio) *</b>	
Zeitraum 2031 bis 2041	211,34 %

\* Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer DEXTRO Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

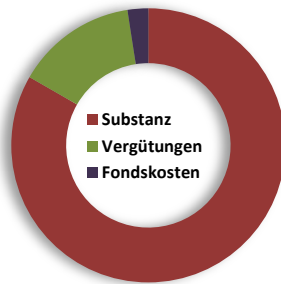
Top Select Fund VI

Multi Asset Dachfonds

## EXTERNE EINFLÜSSE

Die Aufnahme von Fremdkapital auf Gesellschaftsebene ist nicht vorgesehen. Jedoch existieren Risiken aus einer Aufnahme von Darlehen auf Zielbeteiligungsebene sowie Währungsrisiken bei internationalen Investitionen. Die Performance des Portfolios der Gesellschaft ist wesentlich von der Entwicklung der Zielbeteiligungen und den angestrebten Assetklassen bzw. Investitionsmärkten abhängig. Eine verstärkte Investitionstätigkeit in einer Assetklasse bzw. einem bestimmten Teilsegment oder Land kann sich besonders negativ auswirken. Die angestrebte Diversifikation des Portfolios reduziert diese Risiken signifikant. Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei langfristigen Investments von Bedeutung für die Performance.

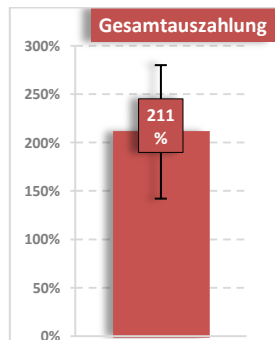
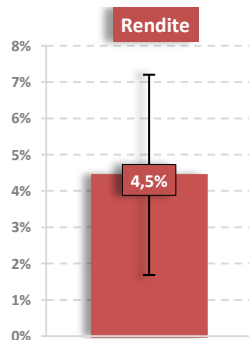
## MITTELVERWENDUNG



Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene inkl. Agio

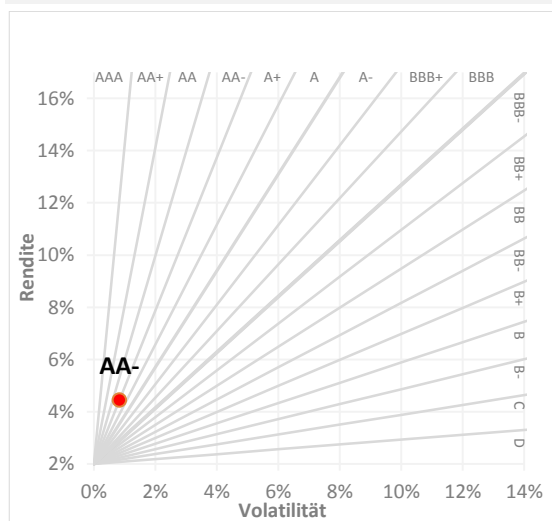
Substanz	85,71 %
Initiale Vergütungen & Fondskosten	14,29 %

## RENDITE & RISIKEN



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer DEXTRO Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin





## RATING




## RISIKOEINSTUFUNG

### Qualitative Faktoren


#### Konzeptionelle Rahmenbedingungen

-  **Nachvollziehbarkeit** Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts ist gegeben.
-  **Richtigkeit** Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
-  **Schlüssigkeit** Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
-  **Angemessenheit** Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen des Beteiligungsangebotes erscheinen realistisch.


#### Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement

-  Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft.


#### Leistungsbilanz / Erfahrung des Initiators

-  Die BVT Unternehmensgruppe gehört zu den am längsten am Markt etablierten Anbietern von geschlossenen Sachwertinvestments in Deutschland. Das Emissionshaus verfügt über eigene Erfahrungen in den meisten Segmenten der angestrebten Zielfonds des Beteiligungsangebotes. Die bisherigen Verläufe der Ausschüttungen der Vorläuferfonds zeigen ein insgesamt positives Bild. Abschließende Angaben zur Performance einzelner Fonds der Top Select Serie sind noch nicht möglich, da bisher keine Fondsaufösungen erfolgt sind.


Die Bewertung **plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

-  die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen abschließend überprüf- und nachvollziehbar sowie plausibel.

Die Bewertung **plausibel mit Einschränkungen** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

-  die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen nicht abschließend überprüfbar oder weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group nicht überwiegend ab. Grundsätzlich kann jedoch die Plausibilität der Annahmen bestätigt werden.

Die Bewertung **nicht plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

-  die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen überwiegend nicht überprüfbar und weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

### Quantitative Faktoren

#### Renditevolatilität / Prognoserisiko

- RK 3** Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Die angestrebte Diversifikation des Portfolios reduziert die spezifischen Risiken einzelner Assetklassen signifikant. Die Renditeerwartungen hängen stark von makroökonomischen Einflüssen ab. Es bestehen Risiken aus Marktschwankungen.

#### Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 3** Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

#### Totalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 3** Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

**ERGEBNIS:**      RK 1   |   RK 2   |   **RK 3**   |   RK 4   |   RK 5

Die Einstufung in die Risikoklassen erfolgt nach Maßstäben der Kreditwirtschaft abgeleitet aus § 31 WpHG. Zwischen den beiden extremen Risikoklassen 1 (Sichere Anlageformen) und 5 (Spekulative Anlagen mit Totalverlustrisiko) liegen weitere Risikoabstufungen, mit denen risikoklassenadäquate Finanzprodukte verbunden werden können. Aufgrund von gesetzlichen Restriktionen dürfen den AIF-Beteiligungskonzepten als unternehmerische Beteiligungen (mit Risiken bis hin zum theoretisch möglichen Verlust der Einlage) nur die Risikoklassen 3 bis 5 zugewiesen werden.

## Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des analysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattete Verkaufsprospekt. Die Bewertung des hier behandelten Kapitalanlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik auf Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009).

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

## Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder der Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder der Emittentin einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Juli 2017



Technologie und Innovationszentrum  
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0

Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: [www.dextroratings.de](http://www.dextroratings.de)

Internet: [www.dextrogroup.de](http://www.dextrogroup.de)

E-Mail: [info@dextrogroup.de](mailto:info@dextrogroup.de)

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt

Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 07 231 00 653

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt

Geschäftsführer: Georgi Kodinov